



gemeente
Schiedam

Bestemmingsplan Nieuwland toelichting

Bestemmingsplan Nieuwland 2016



Juni 2017

Bestemmingsplan Nieuwland toelichting

Bestemmingsplan Nieuwland 2016

Ontwerp : **5 oktober 2017**

Vastgesteld door
de gemeenteraad : **6 juni 2017** bij besluit nr. **17VR004**
Uitspraak Afdeling
bestuursrechtspraak
van de Raad van State :

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

Nieuwland 2016

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Ruimtelijke beschrijving	11
2.3 Cultuurhistorische waarden en monumenten	14
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal en Regionaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk/lokaal beleid	20
Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	29
4.1 Waterparagraaf	29
4.2 Bodem	29
4.3 Flora en fauna	31
4.4 Externe veiligheid	32
4.5 Geluid	33
4.6 Luchtkwaliteit	34
4.7 Milieuhinder bedrijvigheid	35
4.8 Milieueffectrapportage	36
4.9 Archeologie	37
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	41
5.1 Algemeen	41
5.2 Doelstellingen	41
5.3 Ontwikkelingen	41
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	45
6.1 Algemene juridische opzet	45
6.2 Bestemmingen	45
6.3 Dubbelbestemmingen	49
6.4 Overige bepalingen	50
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	53
7.1 Economische uitvoerbaarheid	53
7.2 Exploitatieplan	53
7.3 Planschade	53
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
Bijlagen bij de toelichting	57
Bijlage 1 Waterparagraaf bestemmingsplan Nieuwland	58
Bijlage 2 Natuurparagraaf bestemmingsplan Nieuwland	79
Bijlage 3 Externe veiligheid Schiedam Nieuwland	89
Bijlage 4 Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	97
Bijlage 5 NSL monitor	103
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek Over het water	107

bestemmingsplan Nieuwland 2016

Bijlage 7	Stedenbouwkundig onderzoek Wibautplein.	139
Bijlage 8	BKP Nieuwland	164
Bijlage 9	Reactienota	255
Bijlage 10	Nota van zienswijzen	262

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan elke 10 jaar te worden herzien. Voor het grootste gedeelte van het plangebied Nieuwland 2016 is een herziening van de daar nu geldende bestemmingsplannen noodzakelijk. 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 afwijkingsbesluiten 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 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 geldende 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.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Wel is de regeling waar mogelijk globaal en flexibel gemaakt, om in te kunnen spelen op initiatieven die zich aandienen. Nieuwe ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan opgenomen voor zover het aannemelijk is dat deze binnen de planperiode van 10 jaar worden gerealiseerd. Dit betreft met name de afronding van het project 'Over het water' aan de Parkweg en een ontwikkeling aan de oostzijde van het Wibautplein. In hoofdstuk 5.3 wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding 1 - Begrenzing plangebied Nieuwland

1.2 Begrenzing plangebied

De wijk Nieuwland, gebouwd in de jaren vijftig van de vorige eeuw, is het eerste naoorlogse uitbreidingsgebied van Schiedam. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de binnenstad en de wijk 'West' en aan de westzijde door het volkstuincomplex Vijfsluizen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de spoorlijn Schiedam-Vlaardingen en aan de oostzijde wordt Nieuwland begrensd door de wijk 'Oost' (zie afbeelding 1).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied zijn momenteel twee bestemmingsplannen en twee wijzigingsplannen van kracht, welke met dit plan geheel worden herzien. Het betreft de volgende plannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad
Nieuwland	20 september 2005
Utopia (wijzigingsplan)	24 mei 2011
Schravelant (wijzigingsplan)	22 november 2011
Brandweerkazeme	31 januari 2013

Daarnaast zijn de paraplu-bestemmingsplannen 'Groene Long' van 12 november 2007 en 'Wonen' van 25 november 2014 van toepassing. Voor het eerste plan geldt dat het gebied dat in de Groene Long bestemd is in dit nieuwe bestemmingsplan ongewijzigd wordt overgenomen. Voor het tweede plan geldt dat het begrip woning uit het paraplu-bestemmingsplan onverkort in deze herziening is overgenomen.

1.4 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, met daarop visueel weergegeven de bestemmingen van alle gronden.

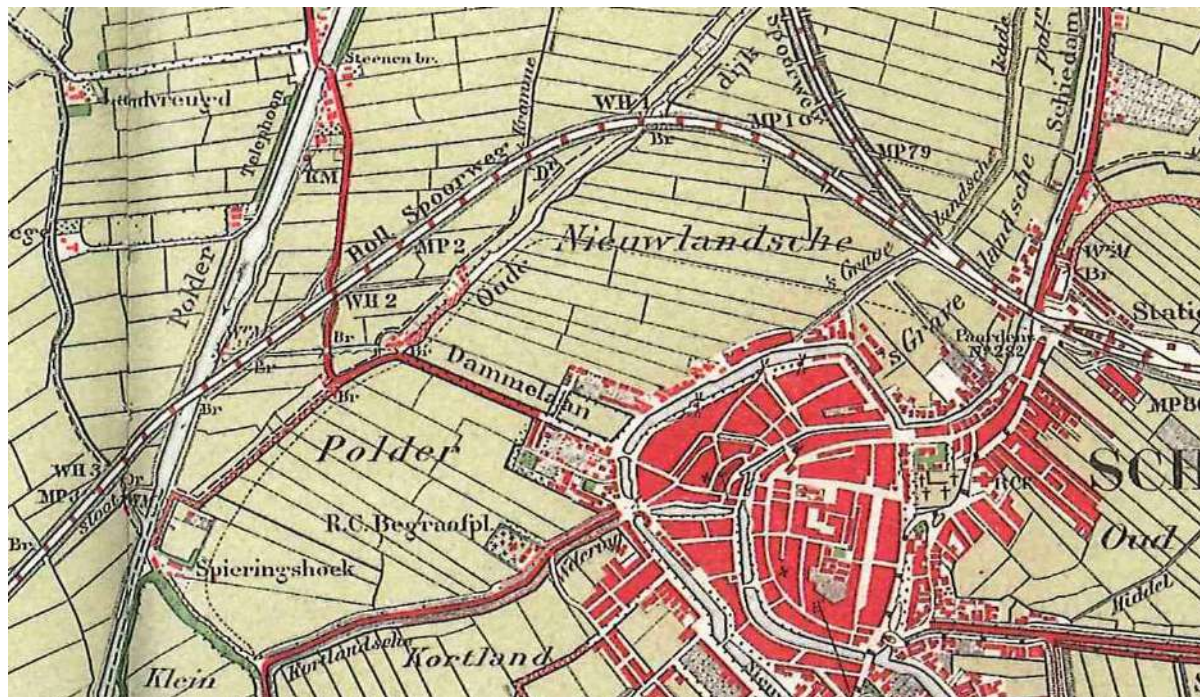
De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de geschiedenis en de huidige stedenbouwkundige situatie van het plangebied.
- In hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste wet- en regelgeving van overheden die relevant zijn voor het plangebied.
- De planologische en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven.
- In hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven.
- Hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 7 behandelt ten slotte 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 Ontstaansgeschiedenis

De naam Nieuwland heeft een geschiedenis die teruggaat tot de 12^e eeuw. Rond 1200 werd het meest zuidoostelijke deel van de ambachtsheerlijkheid Kethel, oorspronkelijk Drussatenland genoemd, gelegen tussen de Oude Dijk en de Schie bedijkt. Hierdoor ontstond de 'Nieuwlandsche Polder'. In 1698 vormde Nieuwland samen met Kortland en 's-Graveland, door afsplitsing van Kethel, een nieuw ambacht. Van 1817 tot 1855 was Nieuwland zelfs een zelfstandige gemeente. In 1855 werd ze samengevoegd met Kethel en Spaland om vervolgens in 1868 definitief door de gemeente Schiedam te worden ingelijfd.



Afbeelding 2 - Topografische kaart no. 501 (1911, Bron: Grote Historische Atlas - Zuid-Holland)

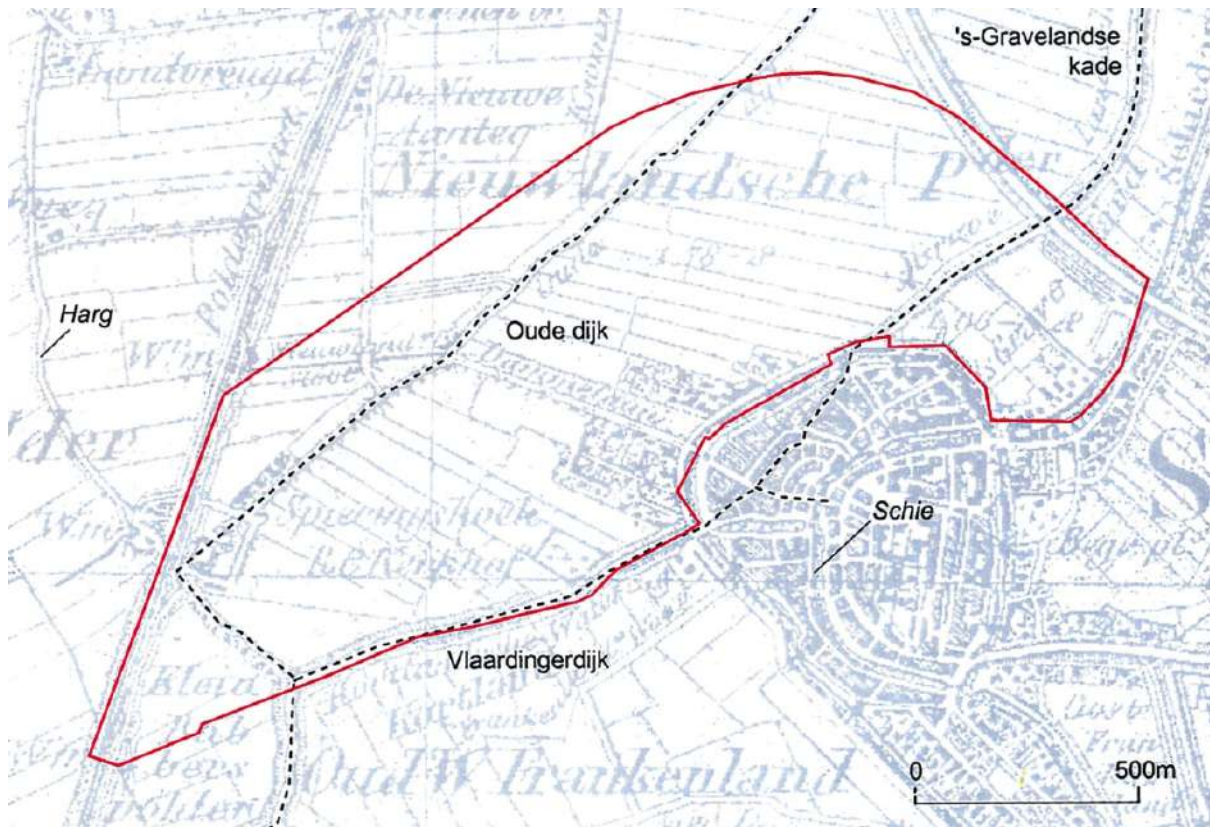
De opbouw van de toenmalige Nieuwlandsche Polder is goed te zien op de topografische kaart uit 1911. De polder was gedeeltelijk langer en gedeeltelijk smaller dan het deel van Schiedam wat nu tot de wijk Nieuwland wordt gerekend. Hij werd aan de noordwestzijde begrensd door de nu geheel verdwenen Oude Dijk. Deze dijk vormde de scheiding tussen de West Abts Polder en de Nieuwlandsche Polder. Aan de noordoostzijde van de polder vormde de 's-Gravelandsche Kade de afscheiding met de 's-Gravelandsche Polder, een zeer smalle polder ten westen van de Schiedamsche Schie. Het middendeel van de polder grensde aan de Noordvestgracht, en daarmee aan de oude binnenstad van Schiedam. In het zuidoosten werd de polder begrensd door de Vlaardingerdijk (voorheen Delflantsche Maesdijk), gelegen langs de Kortlandsche Wetering en het Kortland. Ten slotte vormde een kade, de Baslaen, bij de Spieringshoek en de Poldervaart de zuidwestelijke grens met de Klein Babberspolder.

De Nieuwlandsche Polder werd in het noorden doorsneden door de Hollandsche Spoorweg van Delft naar Rotterdam uit 1847 en die van Rotterdam naar Maassluis en Hoek van Holland uit 1891 en 1893. Dwars door de polder liep eigenlijk maar één weg, de Dammelaan. Deze was onderdeel van een oude verbindingroute tussen het oude centrum van Schiedam en het plaatsje Kethel. Hij verbond de Kethelstraat in het centrum, via de Oude Dijk, over de Poldervaart, met de Schiedamseweg (voorheen Kethelweg) in het noorden. Van deze Dammelaan is slechts een klein fragment overgebleven in de vorm van de huidige Damlaan.



Afbeelding 3 - Nieuwlandsche Polder (D. Schepen, 1938, Bron: Beeldbank Gemeente Archief Schiedam)

Van bebouwing en verdere ruimtelijke inrichting was nauwelijks sprake, behoudens enige bebouwing rondom het begin van de Dammelaan en aan de noordzijde van de Noordvestgracht. Daarnaast bevond het oude exercitieveld en/of sportterrein zich aan de Dammelaan en de oude Rooms Katholieke begraafplaats aan de Vlaardingerdijk. De polder was verder vooral een open slagenlandschap, een groen veenweidegebied doorsneden door sloten, met een verkavelings- en of kamstructuur van oost naar west. Eeuwenlang bleef dit landschappelijke beeld nagenoeg ongewijzigd. Tot na de Tweede Wereldoorlog had je vanaf de Oude Dijk een vrij uitzicht over de polder naar de molens, (kerk-)torens, branderijen, pakhuizen, woningen en andere panden van de oude binnenstad van Schiedam.



Afbeelding 4 - Ligging plangebied op historische kaart uit ca. 1850

Memorandum en Uitbreidingsplan Nieuwland

De hoofdstructuur voor de huidige woonwijk Nieuwland werd vastgelegd in het 'Memorandum over de stedenbouwkundige ontwikkeling van Schiedam' uit 1944, het zogenaamde 'Blauwe boek'. Hierin werd een algemeen uitbreidingsplan voor de hele gemeente en een sanering van de binnenstad neergelegd en onderbouwd. De annexatie van het grondgebied van de gemeente Kethel en Spaland in 1941 was hiervoor van

groot belang. In het Memorandum werden de contouren van het toekomstige Nieuwland afgebeeld. Nieuwland werd voorgesteld als een lichtgekrumde uitbreidingswijk, gelegen tussen de spoorlijn van Rotterdam naar Hoek van Holland en de oude binnenstad. De wijk wordt van zuid naar noord doorsneden door de toekomstige Nieuwe Damlaan, Parkweg en 's-Gravelandseweg en van oost naar west door de Burgemeester van Haarenlaan en Burgemeester Honnerlage Gretelaan. In 1961 werd het 'Uitbreidingsplan in onderdelen Nieuwland' vastgesteld, welke een verdere uitwerking, invulling en verfijning laat zien van de met het Memorandum uitgezette koers. Nieuwland is op basis van deze plannen vanaf ongeveer 1950 in fasen gebouwd. De realisatie van de wijk startte in het westen, nabij de Vlaardingerdijk, en duurde voort tot circa 1965. Zo zijn in een periode van ongeveer 15 jaar ruim 6.300 woningen met bijbehorende voorzieningen gebouwd.

De stedenbouwkundige opzet en de architectonische invulling van Nieuwland zijn in sterke mate bepaald en 'gekleurd' door de in vele opzichten uitzonderlijke tijd waarin de wijk tot stand is gekomen; de tijd van de wederopbouw. Er was een enorme behoefte aan nieuwe woningen, terwijl de middelen schaars waren. Anders dan voorheen werd de woningbouw algemeen gezien als een van overheidswege te regisseren productie-vraagstuk; een combinatie van sociale zorg en industriële aanpak, waar bij aantallen een belangrijke rol speelden. Het sobere 'gelijkheidsideaal' van de naoorlogse maatschappij en de - in het licht van de nijpende woningnood - noodzakelijk geachte rationalisatie van de bouwproductie bepaalden de toenmalige woningbouw.



Afbeelding 5 - Mgr. Nolenslaan, 1961

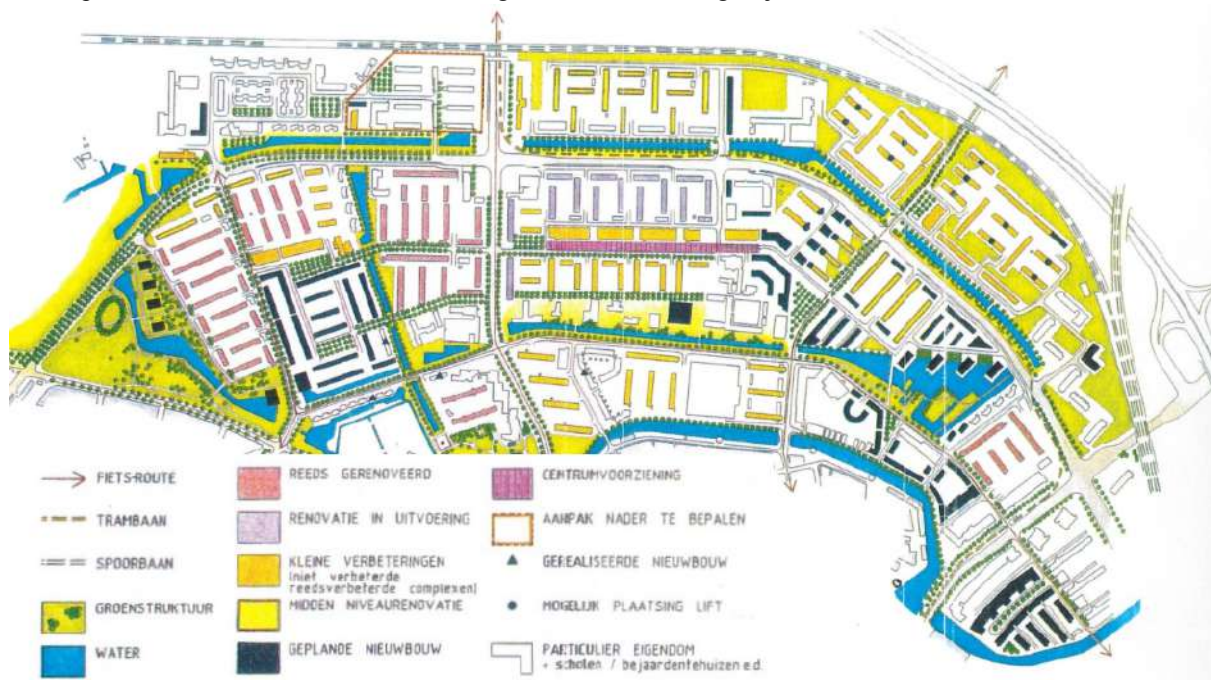
Binnen dit kader zijn in een kleine 20 jaar tijd ongeveer 7.000 woningen gebouwd met bijbehorende voorzieningen. Afgezien van een verwaarloosbaar aandeel laagbouw en een klein aantal hoogbouwflats langs de randen van de wijk, zijn nagenoeg alle woningen gerealiseerd als 'middelhoge etagebouw': meergezinswoningen in strookvormige blokken van 3 of 4 (woon-)verdiepingen. Ongeveer tweederde van deze woningen wordt ontsloten door portieken, de rest door galerijen. Vrijwel alle woningen zijn gebouwd in een semi-industrieel giet- of stapelsysteem van beton. De variatie in grootte en indeling van de plattegronden is daarbij gering, afgestemd op de grootste gemene deler van de toenmalige behoefte en de beperkingen van de gebruikte technologie. De gevolgde bouwmethodiek komt ook op letterlijk rechtlijnige wijze tot uitdrukking in de architectuur: platte daken, eenvoudige houten puiken die het betonskelet 'invullen', kleine balkons en veelal blinde, gemetselde kopgevels bepalen het eenvormige en 'zuinige' architectonische beeld van de wijk. De oorspronkelijke structuur en verkaveling van deze Nieuwlandse Polder werd door de nieuwe wijk weggevaagd. Locale karakteristieken

pasten niet binnen de abstracte principes van de toenmalige 'functionalistische' stedenbouw, waarbij de ruimtelijke scheiding van functies en een hiërarchisch georganiseerde verkeersontsluiting de leidraad van de stedenbouwkundige opzet.

De eigendomssituatie in Nieuwland vormt een afspiegeling van zijn ontstaansgeschiedenis. Ongeveer 90 % van de woningen zijn huurwoningen. Aanvankelijk waren deze woningen in het bezit van meerdere corporaties. Momenteel zijn deze in handen van één corporatie, Woonplus Schiedam. De resterende koopwoningen zijn eengezinswoningen, die her en der verspreid in de wijk voorkomen - veelal recentere nieuwbouw - en een aantal flatgebouwen, die in particuliere handen zijn overgegaan.

Beheerplan Nieuwland

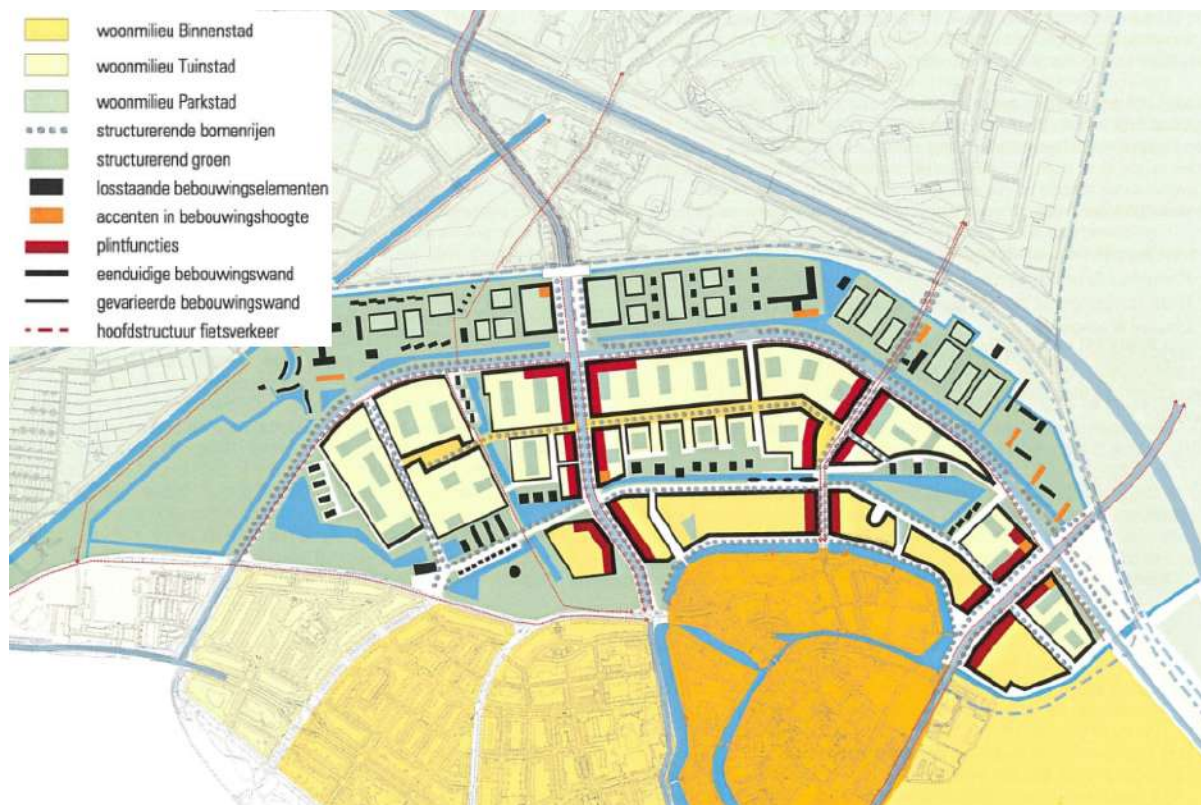
De wijk Nieuwland kende medio jaren '80 van de vorige eeuw een periode van sterke achteruitgang. Om deze achteruitgang te stoppen werd in de jaren 1990-1992 het 'Beheerplan Nieuwland' gepresenteerd. Met dit strategisch beheerplan voor de gehele wijk werd een integrale aanpak van zowel de sociale als de ruimtelijk-functionele structuur en de fysiek-technische als de financieel-economische situatie beoogd. De daarbij behorende plankaart uit 1992 (zie afbeelding 6) geeft een beeld van de delen die reeds gerenoveerd zijn, welke zullen worden gerenoveerd en waar sloop- en of nieuwbouw (herstructurering) gepland was. Met dit Beheerplan werd Nieuwland de eerste naoorlogse stadsvernieuwingswijk van Nederland.



Afbeelding 6 - Plankaart behorend bij het Beheerplan Nieuwland (1992)

De vernieuwing van Nieuwland werd eind jaren '90 een nieuwe impuls gegeven met het programma 'Nieuwland Vernieuwend Verder' (1999). De taakstelling daarbij was: "Nieuwland dient door de toepassing van een buurtgerichte aanpak een voor bewoners en gebruikers herkenbaar samenstel van leefbare buurten te worden. Buurten die een stabiele positie innemen op de stedelijke en of regionale woningmarkt". Een weinig gedifferentieerd en grotendeels verouderd woningbestand werd daarbij als het grootste probleem gezien. De programmatische bepaaldheid, de homogene bewonerssamenstelling en de eenvormigheid in architectuur van de wederopbouwtijd sluiten niet meer aan bij de heterogene bewonerssamenstelling, de individualisering, de marktwerking en wens tot differentiatie van de nieuwe tijd. Het accent komt hierdoor meer te liggen op een buurtgerichte aanpak.

Om te voorkomen dat Nieuwland uiteenvalt in een lappendeken van verschillende buurten, worden samenhangende buurtprofielen opgesteld. Deze profielen beogen een transformatie naar een herkenbaar samenstel van buurten. De wijk wordt op basis hiervan ingedeeld in 'schillen': de Binnenstad-, Tuinstad- en Parkstadschil. Daarnaast worden enkele lijnen (radialen en ringen) van de ruimtelijke hoofdstructuur geaccentueerd. Het 'schillenmodel' is ingezet om enerzijds te komen tot de gewenste ruimtelijke differentiatie en anderzijds de gewenste samenhang binnen het transformatieproces te bewerkstelligen. De strategische visie en de daarbij behorende ruimtelijke (beeld-)kwaliteit vormden de basis voor het in 2005 vastgestelde bestemmingsplan 'Nieuwland 2004'. Op basis van dit bestemmingsplan hebben deze tot op heden als leidraad gefungeerd bij de verdere planontwikkelingen in de wijk Nieuwland.



Afbeelding 7 - Stedenbouwkundige visie bestemmingsplan Nieuwland 2004

2.2 Ruimtelijke beschrijving

De ruimtelijke structuur en opbouw van de wijk Nieuwland wordt in de eerste plaats bepaald door haar gekromde ligging tussen de spoorbaan in het noordwesten en de Noordvestgracht in het zuidoosten. Historische landschappelijke elementen, die de structuur en opbouw mede hadden kunnen bepalen, zijn met de bouw vrijwel verdwenen. Slechts enkele restanten zijn daarvan overgebleven, te weten:

- het terrein van het tennispark Spieringshoek, gelegen aan de Poldervaart;
- een fragment van de Schiedamseweg richting Kethel, nu deel van de Van der Duyn van Maasdamstraat;
- een fragment van de Dammelaan, nu Damlaan, aansluitend op de Kethelstraat.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur wordt mede bepaald door, en valt samen met, haar hoofdverkeersstructuur. De dragers van deze hoofdstructuur zijn in de eerste plaats de radiale ontsluitingsroutes, met de binnenstad als het centrum. Van west naar oost wordt een viertal radialen onderscheiden: de P.J. Troelstralaan, de Nieuwe Damlaan, de Parkweg en de 's-Gravelandseweg. Deze radiale ontsluitingsroutes hebben overwegend een breed ruimtelijk profiel met gescheiden rijbanen. De hoofdstructuur wordt daarnaast gedragen door een tweetal tangentiële of concentrische ontsluitingswegen: de Burgemeester Honnerlage Gretelaan en de Burgemeester van Haarenlaan. Beide wegen hebben een breed en gevarieerd ruimtelijk profiel, begeleid door water en groen. De eerste loopt min

Afbeelding 8 - Plattegrond Nieuwland

De Nieuwe Damlaan, de 's-Gravelandseweg en de Burgemeester van Haarenlaan worden tot de primaire hoofdverkeersstructuur gerekend. De P.J. Troelstralaan, de Parkweg en de Burgemeester Honnerlage Gretelaan behoren tot de meer secundaire hoofdverkeersstructuur. In het hart van de wijk bevindt zich nog een min of meer secundaire, maar toch belangrijke, concentrische ontsluitingsroute, de Mgr. Nolenslaan. Deze laan verbindt het Dr. Wibautplein in het westen met het Dr. Willem Dreesplein in het oosten. Aan deze laan bevindt zich tevens het wijkwinkelcentrum van Nieuwland.

Groen

Het groen speelt een prominente rol als drager van de stedenbouwkundige structuur van de wijk. De diagonaal, van zuidwest naar noordoost, verlopende Poldervaart vormt daarbij een soort 'ruggengraat' van het Schiedamse grootstedelijke groengebied. Ten zuiden van de snelweg A20 bevindt deze zich aan de westzijde van de Poldervaart (sportpark Harga en volkstuintencomplex Vijfsluizen) en ten noorden van de A20 aan de oostzijde ervan (Prinses Beatrixpark en sportpark Thurlede). Dit groengebied dringt aan de westzijde via de begraafplaats Beukenhof, het park Nieuwland, de oude Rooms Katholieke begraafplaats en het park Stricklede, langs de Vlaardingerdijk, tot diep in de wijk. Tegelijkertijd vormt dit een groene overgangszone naar de wijk West. Vanuit het noorden zoekt dit groengebied via het Prinses Beatrixpark, ter hoogte van de Parkweg aansluiting met de wijk.

Binnen Nieuwland bevindt zich, parallel aan en of samenvallend met de ruimtelijke hoofdstructuur, een stelsel van groene lanen en singels, waarvan de Noordvestgracht, de Burgemeester Honnerlage Gretelaan en de Burgemeester van Haarenlaan de belangrijkste zijn. De groen-waterzone langs de Burgemeester Honnerlage Gretelaan vormt hierbij een verbinding tussen de groenzone langs de Vlaardingerdijk en de 's-Gravelandseplas.

Op een vergelijkbare wijze verbindt de Thorbeckesingel de groenzone met de singel langs de Burgemeester van Haarenlaan.

Ruimtelijke invulling

Nieuwland is ontwikkeld en vormgegeven binnen de ruimtelijke hoofdstructuur aan de hand van de principes en uitgangspunten van de stedenbouw en architectuur ten tijde van de wederopbouwperiode. De wijk is opgevat als een zelfstandige eenheid waarbinnen de bewoners terecht kunnen voor vrijwel alle noodzakelijke voorzieningen, zoals winkels, kerken, scholen en recreatie. Het functionele principe heeft hierbij gezorgd voor een zekere ruimtelijke scheiding tussen de genoemde voorzieningen en het wonen.

De sterke bevolkingsgroei en de hoge woningnood in de wederopbouwperiode hebben daarbij gezorgd voor het overwegend sobere, functionele, transparante, uniforme en herhalende karakter van de toegepaste stedenbouw en architectuur. Door onder andere de toepassing van open bouwblokken heeft de wijk een helder en open karakter gekregen.

De stedenbouwkundige en architectonische hoofdopzet wordt gevormd door een open stempelvekaveling in meerdere varianten. Deze stempelvekaveling is samengesteld uit een aantal, loodrecht op elkaar geplaatste, bouwblokken gegroepeerd rond een overwegend groen binnengebieden. De bouwblokken bestaan uit 3 tot 5 bouwlagen met identieke woningtypen. Het betreft overwegend portieketagewoningen op een gesloten plint met bergingen. De woningen zijn 'alzijdig' ontworpen en kennen in de regel geen privé-groen. De ruimten van de binnengebieden vloeien naadloos over in die van de overige openbare gebieden. Een herhaling van identieke stempelvekaveling vormt samen een buurt. Door de toegepaste uniforme bouw komen de buurten sterk homogeen over. Maar tegelijkertijd zijn door de afwisseling in bouwhoogte, oriëntering en strooklengte ruimtelijk gevarieerde buurten gemaakt.

In de wijk zijn oriëntatiepunten aangebracht in de vorm van hoge flatgebouwen (10-12 bouwlagen). Tevens komt op enkele plaatsen laagbouw in de vorm van eengezins- en/of bejaardenwoningen voor, zoals langs de Laan van Spieringhoek, de Ruijs de Beerenbroucklaan en de Mgr. Nolenslaan. Ook éénlaagse bebouwing in de vorm van kiosken of garageboxen komt op diverse plaatsen in de wijk voor, vaak op de koppen van woonstroken. Op een aantal plekken in de wijk is bijzondere bebouwing gerealiseerd, zoals het wijkwinkelcentrum langs de Mgr. Nolenslaan en de voorzieningenzone aan de noordzijde van de Burgemeester Honnerlage Gretelaan.

Herstructurering

De ruimtelijke invulling van Nieuwland betreft in hoofdzaak de oorspronkelijke stedenbouwkundige en architectonische situatie. Bij de buurtsgewijze herstructurering, die het afgelopen decennium heeft plaatsgevonden, is de buurt opgedeeld in een drietal 'schillen'. Dit heeft enerzijds tot doel om te komen tot de gewenste ruimtelijke differentiatie, anderzijds om de gewenste samenhang binnen het transformatieproces te bewerkstelligen. Deze 'schillen' blijven ook de komende jaren het uitgangspunt bij de verdere herstructurering, waarbij hernieuwde waarde wordt toegekend aan de oorspronkelijke wederopbouwarchitectuur en -stedenbouw. Voor de drie 'schillen' gelden de volgende ruimtelijke karakteristieken / uitgangspunten:

Binnenstadschil (Noordvestgracht tot Burgemeester Honnerlage Gretelaan):

- sluit aan bij de rand van de historische binnenstad;
- neemt een aantal restanten van de 19^e eeuwse historische bebouwing in zich op;
- kent een relatief hoge bebouwingsdichtheid en is het meest (binnen-)stedelijk van karakter;
- de middelhoge bouwblokken hebben een gesloten karakter, met gesloten hoekoplossingen;
- kent weinig groen en heeft een steenachtig karakter;
- het contrast tussen openbaar en privé is scherp;
- het parkeren bij voorkeur in de vorm van gebouwde voorzieningen.



Afbeelding 9 - Indeling 'Schillen' (Strategische kaart 'Schiedam Nieuwland - rapportage fase A', 2000)

Tuinstdschil (Burgemeester Honnerlage Gretelaan tot Burgemeester van Haarenlaan):

- blijft qua ruimtelijk karakter het meest vergelijkbaar met de oorspronkelijke situatie;
- het netwerkachtige stratenpatroon zorgt voor een goede 'doorbloeding' van de wijk;
- binnen het raster van groen ingerichte straten fungeren pleintjes en singels als verbijzonderingen;
- kent een ontspannen mix van middelhoog- en laagbouw, van appartementen en eengezinswoningen;
- de verkavelingsvormen zijn (half-)open en kennen een groene opzet, karakteristiek voor de tuinstad;
- het groenvlak is in principe een structurerend element binnen de stedenbouwkundige eenheden;
- de groene binnenhoven kennen collectieve en privétuinen;
- de overgang van openbaar naar privé kent een duidelijke articulatie in de vorm van hagen e.d.;

Parkstdschil (Burgemeester Honnerlage Gretelaan tot de spoorbaan Schiedam - Vlaardingen):

- zoekt aansluiting bij het stadspark, zoals het Prinses Beatrixpark, en probeert de invloedssfeer ervan zoveel mogelijk binnen de wijk te halen;
- is een langgerekte groene strook, waarop een aantal transparante enclaves liggen, bestaande uit losse sculpturale objecten (hoogbouw) en of compacte eilanden of clusters (laagbouw);
- het openbaar gebied kent een parkachtig karakter met solitaire bomen, grasvelden en waterpartijen;
- de privé-buitenruimten bestaan uit balkons, dakterrassen en patio- of binnentuinen.

2.3 Cultuurhistorische waarden en monumenten

Bij de aanleg van de Nieuwland na 1945 werd vrijwel geen rekening gehouden met de bestaande structuren in het oorspronkelijke polderlandschap. Alleen langs de randen bleven historische structuren en gebouwen gehandhaafd, zoals de Rooms-Katholieke begraafplaats op de Vlaardingerdijk en - in mindere mate - de structuur van de voormalige buitenplaats Spieringshoek.

Nieuwland heeft inmiddels als representant van de wederopbouwgedachte en vanwege de gehanteerde stedenbouwkundige principes op zichzelf ook cultuurhistorische waarde gekregen. Deze waarde is het hoogst in

die delen van de wijk, waar het oorspronkelijke concept, zowel in stedenbouw als in architectuur behouden bleef. De waardering voor de wederopbouw is in de afgelopen jaren groter geworden. De wederopbouwarchitectuur en -stedenbouw is ook een aandachtsgebied in het gemeentelijk monumentenbeleid. In dat kader is in 2011 het rapport 'De wederopbouw in Schiedam 1940-1965' opgesteld. De waardering van gebouwen en stedenbouwkundige structuren wordt in deze paragraaf beschreven. Doel van het beleid is om gewaardeerde onderdelen zo veel mogelijk te behouden.

Beschermde monumenten

De voormalige Rooms-Katholieke begraafplaats aan de Vlaardingerdijk 50 is aangewezen als Rijksmonumenten. De begraafplaats werd aangelegd in 1852 en bestaat uit een neoclassicistische, kruisvormige kapel met familiegraven, twee bijgebouwen met hekwerk, toegangsbruggen met hekwerken, een lijkenhuisje, historische graven en beelden. De structuur van de aanleg, inclusief groen, is onderdeel van het totale ensemble.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Flat Nieuwland en Emmaflat (Burgemeester Stulemeijerlaan, Burgemeester Gijsenlaan)

Deze flats behoorden tot de eerste bebouwing van Nieuwland en zijn in 1947-1950 gebouwd voor 'ouden van dagen'. De flats hebben een meer traditionalistische vormgeving dan de overige flatgebouwen in de wijk. Hierdoor hebben zij een voor de wijk uitzonderlijke typologie en vormgeving. Doel is om de originele materialen en vormgeving van deze flats zoveel mogelijk te behouden.

Winkelcentrum Nieuwland (Mgr. Nolenslaan 460-774)

Gebouwd door het Rotterdamse bedrijf Muys en De Winter (MUWI) als hoofdwinkelcentrum in Nieuwland. Het oorspronkelijke complex bestaat uit 132 woningen en 28 winkels. De flatstroken staan dwars op de hoofdas van de Mgr. Nolenslaan. De meest oostelijke hoektoren bij de Piersonstraat is later gerealiseerd en behoort niet tot het oorspronkelijke ontwerp. De haaks geplaatste hoogbouwblokken, die over de plint van de winkels heen steken, leveren, ondanks de gestandaardiseerde bouw, een dynamisch beeld op. Het winkelcentrum is onderdeel van een belangrijk stedenbouwkundig ensemble rond de Mgr. Nolenslaan. Doel is om het winkelcentrum zo veel mogelijk in originele staat te behouden, met name voor wat betreft gevelafwerking en vensterindelingen.

Portiek-etagewoningen (Mgr. Nolenslaan, De Wildestraat, Alberdastraat, Loeffstraat, De Meesterstraat)

Het project werd indertijd aangeduid als '266 woningen, gemeentelijke woningbouw' en werd gebouwd door het Rotterdamse bedrijf Muys en de Winter (MUWI). In 1981 is een deel van de houten kozijnen vervangen door kunststof kozijnen. De opengewerkte betonnen verbindingsmuur tussen de stroken is oorspronkelijk. De woningen zijn onderdeel van een belangrijk stedenbouwkundig ensemble rond de Mgr. Nolenslaan. Doel is om deze zo veel mogelijk in originele staat te behouden, met name voor wat betreft gevelafwerking en vensterindeling.

Flat met woningen, winkels en garages (Nieuwlandplein 20-73, Dr. Kuiperlaan 60-72)

Flatgebouw bestaande uit 48 woningen, 6 winkels en 2 winkels (laagbouw) gebouwd door N.V. bouw- en exploitatiemaatschappij "Stadhuisplein". De Flat markeert het Nieuwlandplein op de kruising van twee belangrijke wijkontsluitingswegen. Doel is om het complex zo veel mogelijk in originele staat te behouden, met name voor wat betreft de gevelafwerking en vensterindelingen.

Magnalia Dei (Alberdastraat 65-69)

Complex bestaande uit een Gereformeerd kerkgebouw met kostenwoning en een gemeenschapscentrum uit 1961. Het kerkgebouw is opgezet volgens de toen heersende ideeën van een kerk als ontmoetingsplek. De functie als kerk wordt benadrukt door de aanwezigheid van een klokkentoren en de grote glazen wanden van glas in betonnen blokken, die zorgen voor een sacrale lichtinval in de kerkzaal. Het gebouw heeft een multifunctionele indeling, met ruimte voor de dagelijkse opvang van de Nieuwlandse jeugd, een activiteitenruimte met toneel (die bij de kerkzaal betrokken kon worden) en een woning voor de kosten. De kerk maakt onderdeel uit van de centrale voorzieningstrook van Nieuwland. Doel is het gebouw zo veel mogelijk in zijn originele staat te behouden.

Voormalige Christelijke Lagere Technische School (Nieuwe Damlaan 762)

De voormalige Christelijke Lagere Technische School (L.T.S.) is gebouwd naar een modernistisch ontwerp uit 1956 van architectenbureau Swaneveld en Goslinga. Het schoolgebouw bestond uit een theoriegedeelte en een praktijkgedeelte. De praktijklokalen zijn gesloopt, maar het theoriegedeelte speelde de hoofdrol in het ontwerp, waardoor de waarde van het bouwwerk als architectuurhistorisch object en als drager van de stedenbouwkundige opzet van de wijk is behouden. De school maakt onderdeel uit van de centrale voorzieningenstrook van Nieuwland. Bijzonder zijn de kunstwerken tussen de vensters op de verdieping en het spel tussen gesloten en open gevelvlakken. De school is beeldbepalend op de hoek van de Nieuwe Damlaan en de Burgemeester Honnerlage Gretelaan gesitueerd. Doel is het gebouw zo veel mogelijk in zijn originele staat te behouden.

Basisscholen (Burgemeester Honnerlage Gretelaan 492-498)

Het voormalige schoolcomplex voor buitengewoon lager onderwijs (B.L.O.-school) met medische dienst en gymzaal is in een naoorlogse functionalistische bouwtrant uit 1953 naar een ontwerp van Gemeentewerken Schiedam aan de noordwestzijde van de Burgemeester Honnerlage Gretelaan tot stand gekomen. Het schoolcomplex is opgezet als dubbele H-school. In de drie vleugels met lokalen werden drie gezindten ondergebracht: rooms-katholiek, protestants-christelijk en openbaar. Eén vleugel was in gebruik bij de medische dienst. Tegenwoordig is het complex in gebruik als school voor praktijkonderwijs. Hiervoor zijn lokalen toegevoegd. Doel is het gebouw zo veel mogelijk in zijn originele staat te behouden.

Opstandingskerk (Burgemeester Honnerlage Gretelaan 500-512)

De voormalige Hervormde kerk, de Opstandingskerk, is naar een modernistisch ontwerp van het gerenommeerde architectenbureau Van den Broek en Bakema gebouwd in 1957. Het kerkgebouw is opgezet volgens de toen heersende ideeën van een kerk als ontmoetingsplek. Het doosvormige gebouw heeft een multifunctionele indeling, met op de begane grond een grote toneelzaal. Bij de kerk staat een vrijstaande klokkentoren. De voormalige kerk is beeldbepalend gesitueerd op de hoek van de Burgemeester Honnerlage Gretelaan en de P.J. Troelstraan, de zuidelijke kop van de voorzieningenstrook. Het terrein loopt vanaf de straat in hoogte af. Het hooggelegen voorplein is in gebruik als parkeerterrein. Het gebouw is inmiddels verbouwd en gesplitst in appartementen. Doel is het gebouw zo veel mogelijk in zijn originele staat te behouden.

Cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuren

In het gebied zijn, naast de voormalige Rooms-Katholieke begraafplaats aan de Vlaardingerdijk, een tweetal belangrijke stedenbouwkundige ensembles aanwezig. Dit betreft allereerst de relatief gaaf bewaarde stedenbouwkundige opzet rond de Mgr. Nolenslaan. Dit omvat het winkelcentrum zelf en de daar tegenover gelegen portiek-etagewoningen. De structuur en opzet, inclusief publieke groenzones, zijn behoudenswaardig.

De tweede belangrijke stedenbouwkundige zone betreft de oorspronkelijke voorzieningenstrook lang de Burgemeester Honnerlage Gretelaan. Hierin staan diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in nog (relatief) gave toestand. Behalve de inzet op behoud van de bijzondere gebouwen, is vooral het groene karakter van deze strook van belang. Voorkomen zou moeten worden dat de oorspronkelijke bebouwing steeds verder wordt uitgebreid, evenals verdere verstening van de groenstrook. Nieuwbouw in deze zone voegt zich bij voorkeur in schaal, massa en gevelindeling bij de bestaande bebouwing.

Een interessant restant van de vooroorlogse bebouwing is te vinden aan de Van der Duyn van Maasdamstraat. Dit stukje straat was oorspronkelijk onderdeel van de doorgaande weg naar Kethel, maar ligt nu geheel afzijdig van alle hoofdwegen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het 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. De structuurvisie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De 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 multi-modaal logistiek netwerk, het borgen van de waterveiligheid en het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk. Daarnaast geldt voor de regio Rotterdam dat, ten gevolge van een kwalitatieve mismatch, tot 2040 ruim 100.000 woningen moeten worden vervangen.

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. Het Barro bevat geen zaken die voor dit bestemmingsplan relevant zijn.

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 voor de gehele provincie de structuurvisie 'Ruimte en Mobiliteit' vastgesteld. De provincie heeft op 14 december 2016 de geactualiseerde versie van deze visie vastgesteld, welke op 12 januari 2017 in werking is getreden. De structuurvisie gaat uit van structurele, maar ook onzekere, veranderingen in de samenleving, economie en het milieu. Veranderingen die er toe leiden dat de voorspelbaarheid van ontwikkelingen vermindert. Binnen dit dynamische speelveld zet de provincie in op het beter benutten en verder opwaarderen van bovenlokale netwerken, landschapsstructuren en verstedelijkingspatronen. De behoefte van de gebruikers staat daarbij centraal; het aanbod moet zijn afgestemd op hun vraag.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie: beter benutten en opwaarderen van wat er is, vergroten van de agglomeratiekracht, verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied, met een inzet op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. De provinciale structuurvisie is niet juridisch bindend. De visie is daarom vertaald in de Verordening Ruimte.

3.2.2 Provinciale verordening Ruimte

Samen met de structuurvisie is de verordening 'Ruimte' vastgesteld en in 2016 geactualiseerd. In deze verordening vindt een juridische vertaling plaats van het beleid uit de structuurvisie. De verordening stelt regels met betrekking tot ruimtelijke elementen die een doorwerking hebben in het bestemmingsplan. Voor het plangebied zijn diverse passages uit de verordening relevant. Deze worden hier kort en bondig benoemd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen die in de provinciale verordening is geïncorporeerd. Dit houdt in dat een bestemmingsplan die een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de toelichting een verantwoording bevat dat er sprake is van een actuele, zo nodig regionaal afgestemde, behoefte die binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien wordt. Onder voorwaarden is ook een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied toegestaan. Nieuwland ligt echter binnen bestaand stedelijk gebied zodat dit verder niet relevant is.

In Nieuwland worden geen nieuwe inbreidingslocaties mogelijk gemaakt met dit plan. Dit met uitzondering van een ontwikkeling aan de oostzijde van het Wibautplein.

Daarnaast heeft Woningbouwvereniging Woonplus voor twee gebieden plannen voor sloop en nieuwbouw. 1 van deze plannen rond de MCM de Grootstraat wordt met een wijzigingsbevoegdheid in het huidige plan mogelijk gemaakt. Het andere plan roind de Wildestraat/Loeffstraat is nog onvoldoende uitgekristalliseerd zodat deze niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Mede door de verwachte grootschaligheid van het laatste project wordt te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan gemaakt.

Op een beperkt aantal plaatsen, veelal binnen de huidige contouren, worden gebruikswijzigingen mogelijk gemaakt voor functies die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet meer wenselijk zijn zoals bijvoorbeeld van de bestemming kantoren naar wonen.

Kantoren

Kantoren zijn toegestaan op de op kaart 1 bij de verordening behorende locaties. Daarnaast zijn er uitzonderingen voor onder andere kleinschalige zelfstandige kantoren tot 1.000 m² bvo, kantoren met een lokaal verzorgingsgebied en vigerende kantoorbestemmingen die passen in een actuele regionale visie die door Gedeputeerde Staten is aanvaard. In het bestemmingsplan 'Nieuwland 2004' was op een viertal locaties voorzien in een bestemming 'Kantoren'. In paragraaf 6.2.5 wordt hier nader op ingegaan. Omdat de gemeente Schiedam vindt dat de wijk Nieuwland niet de geschiktste locatie voor kantoren is binnen de Schiedam is het beleid om de leegstaande kantoren aan de Burgemeester Honnerlage Gretelaan en de Parkweg om te vormen naar een andere functie en binnen het plangebied verder geen uitbreiding of nieuwvestiging van kantoren toe te staan.

Detailhandel

De Verordening ruimte maakt onderscheid tussen detailhandel binnen en buiten bestaande centra. In Nieuwland is sprake van een bestaand wijkwinkelcentrum aan de Mgr. Nolenslaan en een concentratie aan de Parkweg. Het wijkwinkelcentrum aan de Mgr. Nolenslaan heeft de bestemming 'Detailhandel' gekregen. Bestaande detailhandel aan de Parkweg heeft een perceelsgerichte aanduiding 'detailhandel' gekregen. Dit in afwijking van de ongelimiteerde mogelijkheden in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Nieuwland 2004'. Daarnaast was in het oude bestemmingsplan binnen de bestemming 'Gemengde Doeleinden 1' ook detailhandel mogelijk op de begane grond. Deze bestemming is van de reeds eerder besproken flat aan het Wibautplein afgehaald, evenals van het pand ten westen van het Dr. Dreesplein, de Burgemeester van Haarenlaan 778-846 en Parkweg 216-290.

De provinciale verordening biedt verder mogelijkheden voor detailhandel in o.a. auto's, boten, zwembaden, grove bouwmaterialen, meubelbedrijven, tuincentra, bouwmarkten en kleinschalige detailhandel. Van deze mogelijkheden wordt geen gebruik gemaakt. Deze vorm van detailhandel is niet gevestigd in het plangebied en er is ook geen wens toe.

Regionale waterkeringen

De verordening bevat in navolging van de Legger regionale waterkeringen van het Hoogheemraadschap van Delfland een kaart met de regionale waterkeringen die gemeenten, inclusief de beschermingszone, in het bestemmingsplan moeten opnemen. Ontwikkelingen zijn in deze twee zones mogelijk indien er geen belemmeringen ontstaan voor het onderhoud, veiligheid of de mogelijkheden tot versterking van de regionale waterkering. Dit thema is relevant omdat aan de oostzijde van het plangebied een regionale waterkering met beschermingszone aanwezig is langs de Schie. Deze zone is op de verbeelding bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. In dit gebied worden geen ontwikkelingen voorzien.

Molenbiotopen

Binnen het plangebied van Nieuwland liggen geen molens die aangewezen zijn in de verordening ruimte. De beschermingszones van de Babbersmolen en de oude molens in de binnenstad liggen echter ook gedeeltelijk over het plangebied van bestemmingsplan Nieuwland. Om die reden is, met de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' een passende, beschermende regeling opgenomen die de windvang op molens een plaats in de ruimtelijke belangenafweging geeft.

Overige thema's

De overige thema's die in de verordening worden genoemd worden niet relevant geacht voor dit bestemmingsplan. Daarbij wordt specifiek ten aanzien van archeologie overwogen dat de gemeente eigen archeologiebeleid heeft waardoor de bescherming van deze waarden volgens de verordening bij de gemeente ligt.

3.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

In 2011 heeft de provincie de 'Woonvisie 2011-2020' vastgesteld. De provincie streeft op grond van de Woonvisie, in aansluiting op de provinciale structuurvisie, een aantrekkelijke leefomgeving na. Een leefomgeving waarin de ruimte voor wonen, werken, reizen en recreëren in balans is en waar vraag en aanbod op elkaar aansluiten. Verstedelijking dient zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te worden geconcentreerd, waardoor investeringen in de gebouwde omgeving worden gebundeld en de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat de woningen (en de woonomgeving) passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen; ze dienen zowel levensloopbestendig als duurzaam te zijn. Het bestemmingsplan legt voor wat betreft het wonen de bestaande situatie vast en biedt ruimte de ingezette herstructurering te voltooien.

3.2.4 Verstedelijkingsprogramma Zuidvleugel 2010-2020

In 2008 heeft het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel, waar de Stadsregio Rotterdam onderdeel van is, de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel vastgesteld. De strategie stelt niet langer het aantal woningen centraal, maar focust zich primair op de kwaliteit van de woonmilieus met een focus op binnenstedelijk bouwen, waarbij 80% van de woningbouwopgave gerealiseerd wordt binnen bestaand stedelijk gebied. De opgave is om door het juiste aanbod aan woonmilieus het (internationale) vestigingsklimaat van de Zuidvleugel te versterken. De verstedelijkingsstrategie is nadere uitgewerkt in verstedelijkingsafspraken voor de verschillende regio's. Voor de Stadsregio Rotterdam geldt een kwantitatieve opgave van 65.000 woningen, inclusief ongeveer 30.000 woningen ter compensatie van sloop. Ingezet wordt op het beter op elkaar laten aansluiten van vraag en aanbod, waarbij voor deze regio geldt dat een groot tekort is aan groen-stedelijke woonmilieus.

3.2.5 Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam

De regionale woningmarktambities zijn nader uitgewerkt in het 'Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam'. Het scenario gaat uit van de aanname dat er de komende 10 jaar 65.000 nieuwe woningen nodig zijn in de regio, tegenover 30.000 woningen die gesloopt moeten worden. De ambitie is om 80% van deze woningen binnen het bestaand bebouwd gebied te bouwen. Kernbegrippen bij nieuwbouw zijn het toevoegen van nieuwe woonmilieus, leefbaarheid, een betere spreiding van sociaal-bereikbare woningen, een goede kwaliteit van de openbare ruimte en duurzaamheid. Deze ambities zijn naadloos van toepassing op de wijk Nieuwland.

Het regionaal beleid zet in op het bevorderen van een gevarieerd aanbod aan en het toevoegen van nieuwe woonmilieus. Dit moet bijdragen aan een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio. De gemeente Schiedam kenmerkt zich, net als Vlaardingen en Rotterdam-West, door een relatief eenzijdig aanbod aan compact suburbane woonmilieus (hoogbouw en middelhoogbouw in een groene omgeving) en levendig-stedelijke woonmilieus met veel sociale huurwoningen. De opgave voor deze regio is kwantitatief van aard en richt zich op het wegnemen van het overschot aan deze woonmilieus ten gunste van rustig-stedelijke en grondgebonden suburbane woonmilieus.

3.2.6 Regionaal Verkeer- en Vervoersplan

Op 17 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 RVVP voor de komende vier jaar omgezet in concrete doelen en inspanningen. Met de opheffing van de stadsregio en de komst van de Metropoolregio zullen de beleidsuitgangspunten in Metropoolverband worden gecontinueerd. Daartoe is Strategische Bereikbaarheidsagenda Vervoersautoriteit Metropoolregio Rotterdam Den Haag opgesteld.

3.3 Gemeentelijk/lokaal beleid

3.3.1 Stadsvisie

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 wordt geconcludeerd dat het onmogelijk is om alle hoofdtaken tegelijk uit te voeren. Daarom vormen de hoofdtaken het kader waar, binnen de periode 2010-2030, ruimtelijke werkzaamheden uit voortvloeien. In de Stadsvisie worden acht ruimtelijke opgaven onderscheiden. Op deze opgaven wil de gemeente zich de komende jaren focussen. Naast het creëren van een mooie, schone en veilige openbare ruimte zijn de volgende punten relevant voor het plangebied.

Levensloopbestendige wijken en sociale stijging bevorderen

Dit zijn eigenlijk twee hoofdtaken die neerkomen op een diversificatie in het, oorspronkelijke, monotone woningaanbod wat deze wederopbouwwijk te bieden had. Inmiddels zijn er veel inbreidingslocaties gerealiseerd en is woningbouwverenging Woonplus bezig met het omvormen van hoogbouw naar laagbouw. Bij de plannen wordt in de planvorming al aandacht besteed aan de mogelijkheden van levensloopbestendig bouwen. Door de vele inbreidingslocaties is ook een duurder segment aangeboord, waardoor sociale stijging binnen de wijk mogelijk is geworden.

Versterken groene longen

Voor de groengebieden wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk inrichtingsniveau met goede gebruiksmogelijkheden voor de stedeling, gekoppeld aan een hoogwaardig beheer. Dit streven betreft primair de

gebieden Poldervaart, de begraafplaatsen en het park ten noorden van de Vlaardingerdijk. Gebieden die allen in de Groen Blauwe Structuurvisie zijn opgenomen. Dit geldt ook voor de groenblauwe zone ten westen van de Jan van Zutphenstraat, de groenstroken langs de Burgemeester van Haarenlaan en Burgemeester Honnerlage Gretelaan en het buurtgroen. De groenzones hebben een groenbestemming gekregen om het groene karakter te waarborgen.

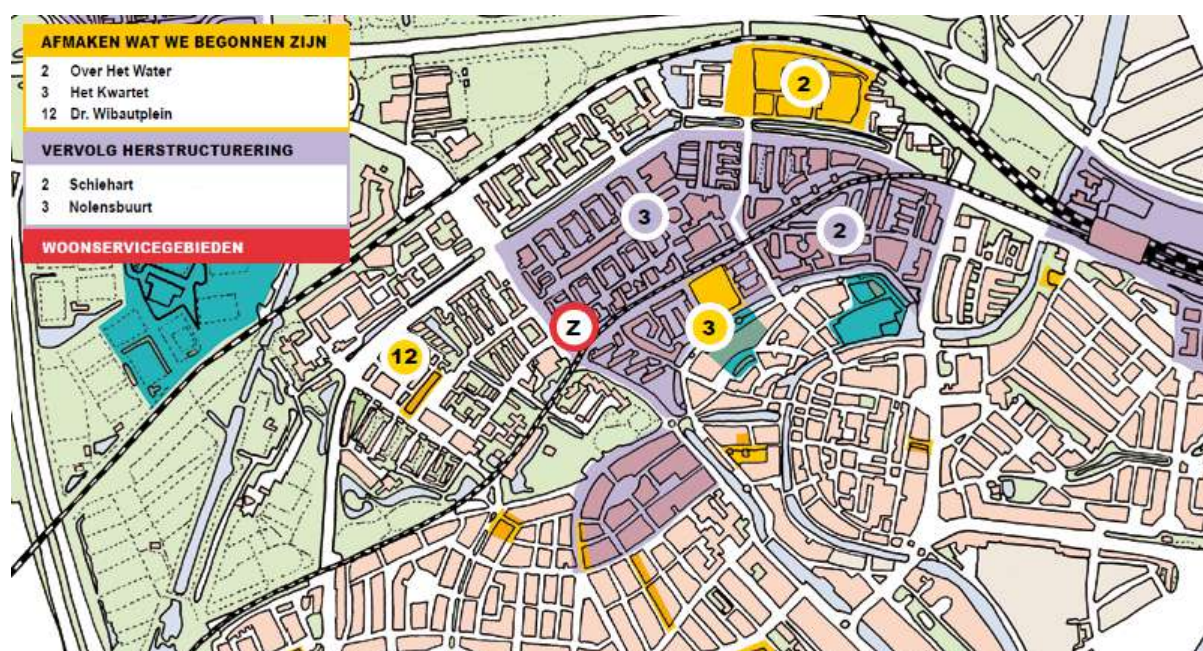
Doorgaan met de wijkenaanpak

In het kader van integrale gebiedsontwikkeling wordt de wijkenaanpak doorgezet. De aanpak richt zich op het verbinden van de Grotestedenbeleid-thema's sociaal, fysiek, economie en veiligheid. Speerpunt in deze aanpak is het doorzetten van de herstructurering van woongebieden in Nieuwland en Groenord. Een ander speerpunt betreft de sociale, fysieke en economische revitalisering van Schiedam Oost. Naast deze specifieke gebieden krijgen de overige wijken ook middelen ter beschikking om in het kader van de sociale en fysieke thema's hun wijk aan te pakken.

Bij het wijkgericht werken staat de betrokkenheid van bewoners centraal. De aanpak is dan ook niet alleen gericht op het bestrijden van overlast, het tegengaan van verloedering en het wegnemen van onveiligheidsgevoelens, maar ook het bestrijden van werkloosheid en het wegwerken van opvoedings- en integratieproblemen. Ook het onderhouden van gebouwen, fysieke herstructurering en een mooie openbare ruimte maken onderdeel uit van de aanpak. Voor zover de wijkenaanpak een ruimtelijke component heeft is hier rekening mee gehouden. Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit, probeert leegstand tegen te gaan, houdt rekening met kleine plannen van woningbouwvereniging Woonplus en biedt vanuit sociaal-ruimtelijk oogpunt een restrictief kader ten aanzien van horeca en coffeeshops.

3.3.2 Woonvisie 2030

Op 28 juni 2012 is de Woonvisie Schiedam 2030 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de in de Stadsvisie benoemde hoofdpoging 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.

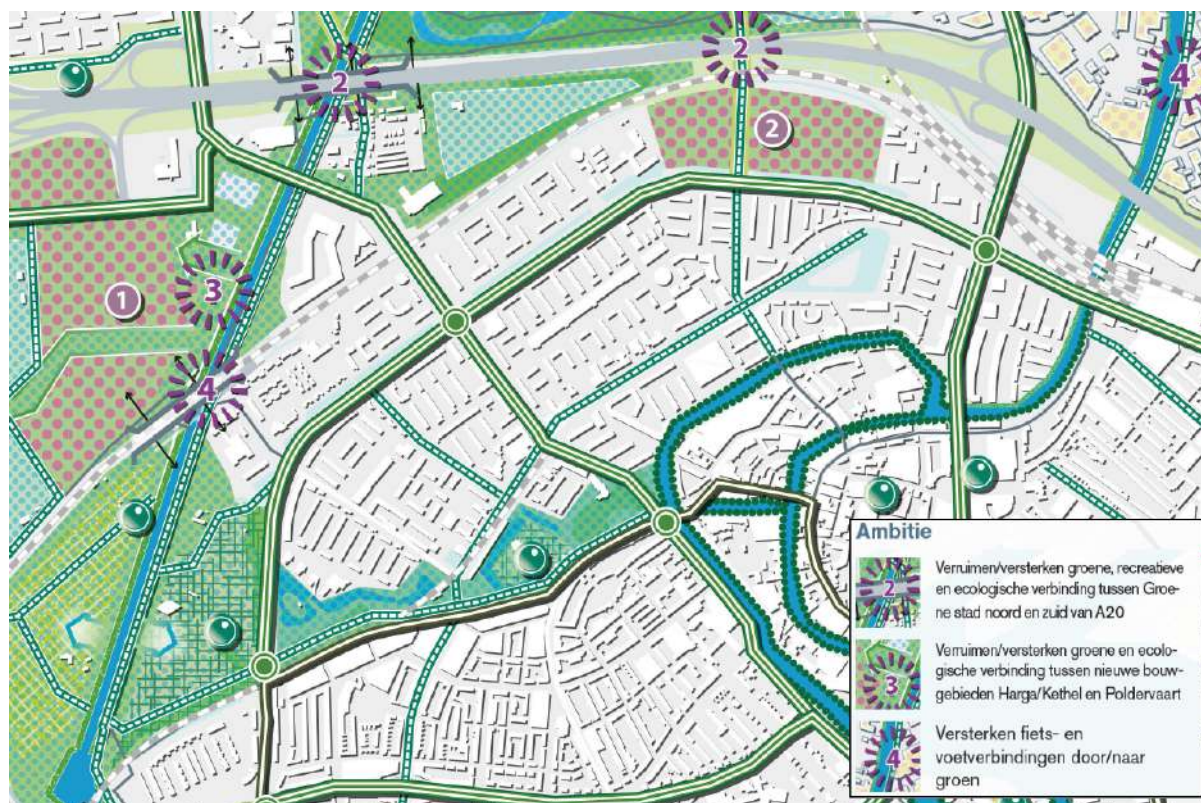


Afbeelding 10 - Woonvisie 2030

De Woonvisie zet in op het vervolg van de ingezette herstructurering van Nieuwland. Daarnaast heeft Schiedam de ambitie om de komende jaren belangrijke schakels op de woningmarktladder aan te vullen, zodat er altijd een woning is die past in ieders wooncarrière. De behoefte bestaat aan meer verschillende typen woningen voor Schiedammers met een middeninkomen, zoals eengezinswoningen met een tuin. Deze beide ambities samen zorgen er voor dat een deel van de flats in Nieuwland, in het kader van de herstructurering, zal worden gesloopt en worden vervangen door nieuwe eengezinswoningen. Dit speelt met name rond de Mgr. Nolenslaan en het Schiehart ten oosten hiervan. De voortgang van de herstructurering is nader uitgewerkt in het 'Uitvoeringsprogramma Woonvisie, periode 2013-2016'. Als woningbouwplannen worden 'het Kwartet' (inmiddels uitgevoerd), Wibautplein (binnen enkele jaren in uitvoering) en 'Over het water' (grotendeels uitgevoerd) benoemd.

3.3.3 Groen Blauwe Structuurvisie

Begin 2015 is de Groen Blauwe Structuurvisie vastgesteld. Daarin wordt een visie gegeven op het groenblauwe netwerk naar sfeer, gebruik, status en toekomstwaarde en de relaties tussen de verschillende onderdelen van het groenblauwe netwerk. De visie beschrijft in hoofdlijnen een groenblauwe structuur die opgebouwd is uit drie grootheden. Twee sterke eigen identiteiten met hun eigen invloeden en sferen, namelijk de wereld rond de rivier en het landschap van Midden-Delfland. De verbindende factor tussen deze twee werelden is het landschap in de Poldervaartpolder welke gekenmerkt wordt door een sterk centraal element, de naamdrager van de polder: de Poldervaart. Dit geeft een ultieme afwisseling van groenblauwe gebieden en sferen die in zijn totaal een perfecte basis vormt voor een grootschalige, robuuste groenblauwe structuur voor de stad. Hier ligt een fijnmaziger netwerk van groen- en blauwstructuren overheen welke deze grootheden verbindt met aanpalende wijken en de binnenstad. De visie is verder uitgebouwd op basis van ruimtelijke kenmerken. De verschillende lagen hebben een sterke overlap met elkaar en zorgen zo voor een integrale groenblauwe structuur.

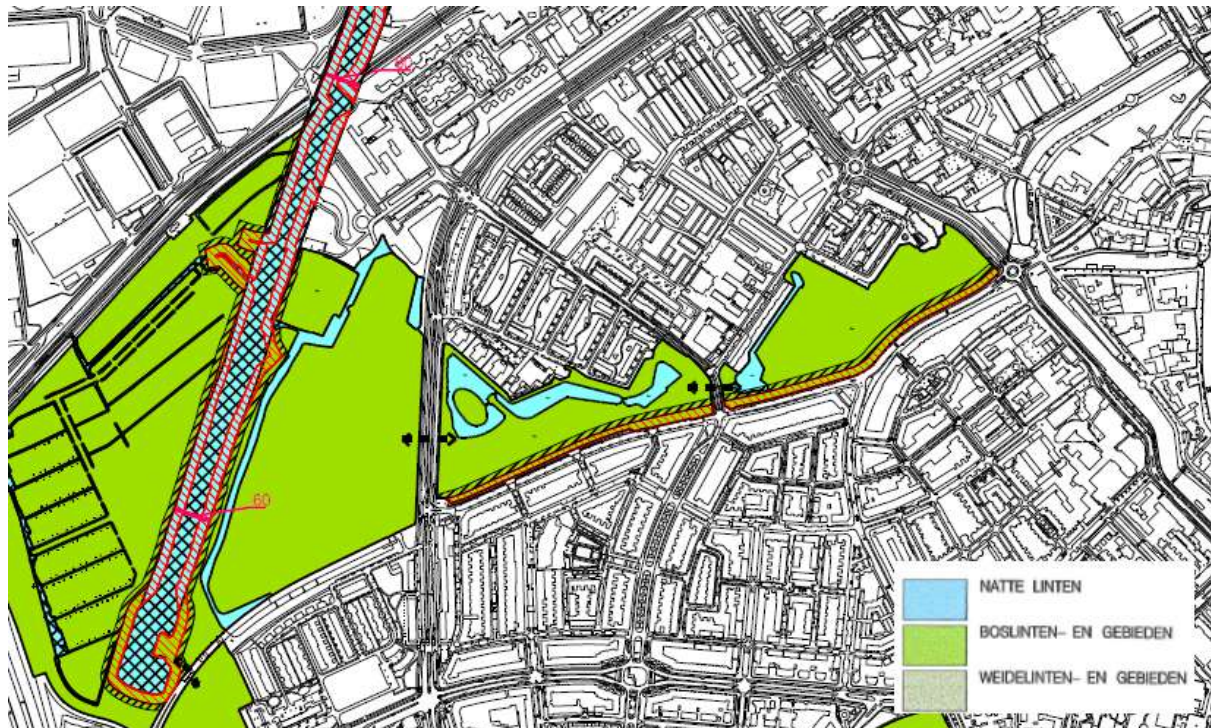


Afbeelding 11 - Groen Blauwe Structuurvisie, uitsnede visiekaart

De Groen Blauwe Structuurvisie is voor wat betreft dit plangebied voor een aantal zones van belang. Dit is met name de Poldervaart en de groene zone ten noorden van de Poldervaart, inclusief de twee begraafplaatsen. Hier geldt een ecologische ambitie waarmee rekening mee moet worden gehouden bij een wijziging van de huidige invulling van dit gedeelte van het plangebied. Dit betekent dat in de relevante bestemmingen 'Groen - 2' en 'Waarde - Natuur en landschap' een zeer restrictief beleid wordt gevoerd als het gaat om bouwen. In de bestemmingen is eveneens ter bescherming een strikt aanlegvergunningstelsel opgenomen waarbij voor een vergunning zowel een positief advies van zowel de stadsecoloog als stedenbouw-landschap benodigd is. Vanwege de parkeerdruk in de stad en de mogelijke bedreiging die dit voor groene gebieden kan hebben is vanuit de ecologische gedachte het mogelijk maken van parkeerplaatsen binnen de bestemmingen 'Groen - 2' en 'Waarde - Natuur en landschap' uitdrukkelijk verboden.

3.3.4 Bestemmingsplan Groene Long

In november 2007 heeft de gemeenteraad, ter bescherming van de belangrijkste en structuurbepalende groengebieden, het bestemmingsplan "Groene Long 2007" vastgesteld. Hoewel het inhoudelijk kader inmiddels in de Groen Blauwe Structuurvisie is verwerkt, is dit bestemmingsplan nog van kracht voor de Poldervaart die als 'Nat lint' bestemd is in dit plan. Bij dit lint zijn ook de dubbelbestemmingen "Waterstaatsdoelinden" en "Waterkering" gelegen. Ook de groene zone ten noorden van de Vlaardingerdijk is van belang. Dit gebied, inclusief de twee begraafplaatsen heeft de bestemming 'Boslinten en gebieden' in de Groene Long.



Afbeelding 12 - Uitsnede plankaart bestemmingsplan Groene Long 2007

Het bestemmingsplan "Groene Long 2007" kon gezien worden als een herziening/aanvulling op de geldende bestemmingsplannen in het plangebied. Inmiddels is door opname van de Groene Long in de geactualiseerde bestemmingsplannen de werkingssfeer beperkt. Bestemmingsplan de Groene Long wordt, conform ook de Groen Blauwe Structuurvisie, integraal overgenomen in dit plan als het gaat om de ecologische ambities.

3.3.5 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

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. Voor het plangebied staat een goede bereikbaarheid over de weg centraal. Dit geldt niet alleen voor bereikbaarheid per auto, maar ook per fiets en met het openbaar vervoer. Zo wil de gemeente zich onder andere inzetten voor de ombouw van de Hoekse Lijn naar een lightrail verbinding op voorwaarde dat Schiedam Centrum de IC status blijft behouden. Voorts wordt in het GVVP aangegeven dat de parkeerbehoefte, als gevolg van meerdere auto's per huishouden, verder zal toenemen. Vanuit die optiek is het noodzakelijk om de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein op te lossen.

3.3.6 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).

Nieuwland is, na Groenord, één van de wijken waar de bouwhoogte gemiddeld wat hoger is dan in andere wijken. De visie stelt dat men name rond knooppunten de toepassing van hoogbouw positief op de identiteit en het functioneren van de stad. De Parkstadschil, gelegen tussen de Van Haarenlaan als hoofdverzamelweg en de spoorlijn naar Hoek van Holland werkt de juiste positionering van hoogbouw positief op de oriëntatie binnen de stad en waar men zich op dat moment bevindt binnen de stad.

3.3.7 Visie openbare ruimte Schiedam

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 deeluitwerkingen verder uitgewerkt.

In de wijken met gestapelde bouw, zoals Nieuwland, vormt de aanwezigheid van veel groen een belangrijke kwaliteit van de wijk. Door de plaatsing van de flats wordt het groen in eenheden verdeeld, maar tegelijkertijd wordt door de inrichting van de ruimte en de plaatsing van de bomen de continuïteit van de ruimte benadrukt. Hiermee wordt een beeld gecreëerd van wonen in het groen. Een knelpunt bij de hoogbouw is dat door het toevoegen van o.a. parkeren, de hoeveelheid groen afneemt. Een belangrijke kwaliteit van deze wijken verdwijnt daarmee.

3.3.8 Nota horecabeleid 2013-2017

In juli 2013 is de 'Nota Horecabeleid Schiedam 2013-2017' vastgesteld. Het uitgangspunt van deze nota is om een goede balans te vinden tussen horecaondernemers zoveel mogelijk ruimte bieden en het algemeen belang. Waar het kan, zijn er ruimere mogelijkheden en minder regels. Dit draagt bij aan het algemeen streven om een 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.

Hoewel Schiedam een middelgrote stad is, heeft het door zijn ligging naast Rotterdam ook te maken met grootstedelijke uitdagingen. Dit uit zich bij horecabedrijven voornamelijk in overlastproblemen, zoals geluidsoverlast door bezoekers, waarbij de soort overlast verschilt per wijk. In wijken zoals Nieuwland is de horecagerelateerde overlast vaak gerelateerd aan bredere vorm van overlast, bijvoorbeeld het op straat en voor de deur van horecabedrijven rondhangen van personen. Daarom is de exploitatievergunningplicht weer ingevoerd voor de meeste categorieën horecabedrijven. In deze aandachtswijk is veel overlast, die zonder een vergunningplicht moeilijk kunnen worden aangepakt.

Nieuwland heeft voornamelijk een woonfunctie. Het ligt dichtbij het centrum en ook in deze wijk zijn van oudsher gebieden aan te wijzen waar zich een grotere concentratie winkels en horecabedrijven bevindt (P.J. Troelstralaan, Mgr. Nolenslaan, een deel van de Parkweg en de 's-Gravelandseweg). Gezien de woonfunctie en het feit dat het centrum dichtbij is, is het niet wenselijk om de horecamogelijkheden verder uit te breiden. Een uitzondering hierop zijn de lunchrooms/broodjeszaken die onbeperkt zijn toegestaan. De mogelijkheden uit het horecabeleid staan in onderstaande tabel benoemd. Voorgaande impliceert eveneens dat buiten de genoemde zones geen mogelijkheden tot vestiging van horeca aanwezig zijn.

In dit bestemmingsplan wordt op twee punten afgeweken van het horecabeleid. Ter bescherming van de detailhandel is de categorie lunchrooms/broodjeszaken (categorie D1) in het winkelcentrum aan de Mgr. Nolenslaan gemaximeerd. Op deze wijze wordt geborgd dat dit goed functionerende wijkwinkelcentrum primair een winkelfunctie blijft behouden en dat solitaire horeca hier slechts een aanvulling op is. Voorgaande geldt overigens niet voor bijvoorbeeld een bakkerij die als ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering een paar stoelen plaatst (categorie D2). In de tweede plaats worden aan de 's-Gravelandseweg alleen afhaalcentra en snackbar/grillrooms toegestaan. Restaurants/bistro's dienen zich, mede met het oog op de Ontwikkelingsvisie Binnenstad, primair in de binnenstad te vestigen.

bestemmingsplan Nieuwland 2016

Wijk	Straat	Beperkt	Onbeperkt
Nieuwland	's Gravelandseweg oostzijde (oneven nummering)	*	D1
	's Gravelandseweg westzijde (even nummering)	2C, 1E	D1
	Mgr. Nolenslaan (even nummering, nrs. 197-203)	1B, 2E	D1
	Parkweg (tussen Mgr. Nolens- en Van Haarenlaan, westzijde)	1E	D1
	Parkweg zuid	1B, 1C, 2E	D1
	Nieuwlandplein (nr. 18-19 t/m 57)	2C, D1 en/of E (max. 2)	*

Categorie	Omschrijving type horecabedrijf	Voorbeelden
B	Horecabedrijf primair gericht op het verstrekken van alcoholische en/of non-alcoholische dranken	Café, bar, grandcafé, brasserie, wijnbar, lifestylebar, koffiehuis, eetcafé ¹²
C	Horecabedrijf primair gericht op verstrekking van driecomponentenmaaltijden	Restaurant, bistro
D1	Horecabedrijven als bedoeld in artikel 2:28b, vijfde lid, van de APV (geopend tussen 07.00-22.00 uur, geen sterke dranken geschonken, beperkt terras)	Lunchroom, broodjeszaak, fast food, poffertjesrestaurant, pannenkoekenrestaurant, ijssalon, koffiecokner, theeschenkerij
D2	Horecabedrijven als bedoeld in artikel 2:28b, vierde lid, van de APV (horeca in winkels)	Winkel met etenswaren en de mogelijkheid om etenswaren ter plaatse te consumeren.
E	Horecabedrijven primair gericht op verstrekking van kleinere etenswaren, ook buiten winkeltijden	Snackbar, grillroom, fast food, afhaalcentrum, bezorgcentrum

3.3.9 Nota Coffeeshopbeleid Schiedam 2014-2018

Op 19 december 2013 is de Nota Coffeeshopbeleid 2014-2018 vastgesteld. Van belang voor het bestemmingsplan is dat in het coffeeshopbeleid het maximum aantal coffeeshops is gesteld op 4 binnen de hele gemeente. De aanwezigheid van coffeeshops brengt op de huidige locaties een druk met zich mee op de woon- en leefsituatie in de vorm van parkeerverlast en het aankomen en vertrekken van bezoekers. Daarom bepaalt het beleid dat verhuizing naar een andere locatie mogelijk is indien dat niet te dichtbevolkt is. Eén van de genoemde 4 vestigingen is gevestigd aan de Parkweg. Deze coffeeshop is met een aanduiding 'specifieke vorm van horeca - coffeeshop' aangeduid op de verbeelding. Het bestemmingsplan bevat een afwijkingsmogelijkheid om de bestaande coffeeshop te verplaatsen naar een geschiktere locatie in het plangebied. Binnen een coffeeshop mag geen alcohol worden geschonken.

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 wijk 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 wijk 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.

De 5 historische molens liggen allemaal in bestemmingsplan 'Binnenstad 2014', maar de molenbiotopen van deze 5 molens raken ook het plangebied van Nieuwland. Voor wat betreft de 100 meter zone raakt deze voor 4 van deze molens het plangebied. Molen 'De Walvisch' is hier de enige uitzondering op. Hoewel de Babbersmolen geen onderdeel uitmaakt van het gemeentelijke molenbeleid is deze wel in de Verordening Ruimte van de provincie opgenomen. Om die reden is voor de Babbersmolen dezelfde systematiek toegepast.

3.3.11 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 wordt binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' een afwijkmogelijkheid gecreëerd om terrassen aan te leggen. Op deze wijze kan er per geval een belangenafweging worden gemaakt of aan het terrassenbeleid voldaan wordt. Door de gekozen werkwijze van een binnenplanse afwijking is er voor de aanvrager geen extra proceduuretijd. Het algemeen toestaan van terrassen zonder een toets wordt gezien het karakter van de wijk Nieuwland niet wenselijk geacht. Omdat bij de 's-Gravelandseweg alleen afhaalcentra en grillrooms zijn toegestaan en vanuit gezonde verstedelijking een terras bij drukke verkeersader niet gewenst is, is deze constructie binnen de bestemming 'Verkeer' niet toegepast.

3.3.12 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', middels een afwijking, evenementen zijn toegestaan.

3.3.13 Onderzoek leegstaande panden Schiedam

In 2013 is een inventarisatie van leegstaande gebouwen uitgevoerd in de gemeente Schiedam. De peildatum van dit onderzoek was 1 januari 2013. Voor wat betreft Nieuwland vallen enkele zaken op:

- De leegstand richt zich vooral op kantoren, waarbij deze met name veroorzaakt wordt door een leegstaand pand (>1.000 m²) aan de 's-Gravelandseweg;
- De leegstand in de sector cultuur/sport/onderwijs /zorg is extreem laag;
- De leegstand in de sector winkel/ horeca is extreem laag.

Het onderzoek biedt aandachtspunten voor de bestemmingslegging, met name bij de bestemming 'Kantoren' en de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. Dit uit zich in het opnemen van wijzigingsmogelijkheden en het mogelijk maken van extra bestemmingen bij recht.

3.3.14 Nota Werkwijze snippergroen

Als gevolg van ontwikkeling in het verleden, veranderde inzichten en/of herinrichtingen van het openbaar gebied, zijn er in de stad veel plekken ontstaan waarvan niet duidelijk is of het aanwezige openbaar groen nog een belangrijke openbare functie heeft, of dat het betreffende groen (alsnog) voor uitgifte aan derden in aanmerking komt ('onduidelijk openbaar groen'). De aanwezigheid van 'onduidelijk openbaar groen' brengt dan ook regelmatig de vraag van burgers met zich mee om uitgifte van een deel van dit groen voor privégebruik.

De nota is bedoeld om te komen tot heldere en consistente richtlijnen omtrent de uitgifte en handhaving van snippergroen, alsmede het ontstaan van nieuw 'onduidelijk' (snipper)groen te voorkomen. Zo komt er duidelijkheid voor de Schiedamse burgers, wordt helder welk groen door de gemeente beheerd en onderhouden moet worden en krijgt het onderwerp snippergroen bovendien een plek in de integrale afweging die plaatsvindt bij plannen inzake het onderhoud van de openbare ruimte en bij stedelijke ontwikkelingen. Het doorvertalen van de uitgifte van 'snippergroen' in het bestemmingsplan naar een bestemming welke gebruik als erf en/of tuin toelaat is één van de afspraken die in het kader van dit beleid is gemaakt.

3.3.15 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 verdere 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.

3.3.16 Milieu- en Klimaatbeleidsplan

Op basis van het gemeentelijk Milieubeleidsplan wordt gestreefd naar het beperken van de milieuhinder en het verkleinen van de 'milieuruimte' in de stad. De ambitie is daarbij om de in gang gezette milieuverbeteringen minimaal vast te houden en te versterken, een goede balans te vinden en vast te houden tussen verstedelijking en de kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid en duurzaamheid. Bij de uitwerking van het milieubeleid worden leefbaarheid (gericht op de directe leefomgeving, lokaal), duurzaamheid (gericht op de wereld, mondiaal) en cradle-to-cradle (alle gebruikte materialen kunnen na hun leven in het ene product nuttig worden ingezet in een ander product) als leidende principes gehanteerd. Deze principes worden waar mogelijk toegepast bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

In 2016 is het Klimaatbeleidsplan Schiedam 2016-2020 vastgesteld. In het Klimaatbeleidsplan is als doel gesteld om een CO₂-reductie te halen in 2030 van 30%. Dit percentage is gebaseerd op de huidige stand der technieken en op de nulmeting en potentiaalstudie die is uitgevoerd in 2015. Besparen op energie en het vergroten van de inzet van duurzame energiebronnen staat in dit plan centraal. Op grond van het beleid wordt bij nieuwbouw gestreefd naar een 25% scherpere energieprestatie-coëfficiënt (EPC) dan op grond van het Bouwbesluit vereist is. Dit streven is in lijn met het in 2012 door de gemeenten van de Stadsregio Rotterdam ondertekende Convenant Verbeteren Energiebesparing Nieuwbouw.

Hoofdstuk 4 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 bestemmingsplan getoetst op planologische en milieutechnische randvoorwaarden.

4.1 Waterparagraaf

Ten behoeve van de uitvoering van de wettelijk verplichte watertoets is door Witteveen + Bos een waterparagraaf opgesteld. De volledige 'Waterparagraaf bestemmingsplan Nieuwland' is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

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

4.2 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bodemanalyse te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van bepaalde bestemmingen of een bestemmingswijziging. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is een bodemadvies opgesteld. De uitkomsten van het bodemadvies staan in de volgende alinea's beschreven.

4.2.1 Algemeen

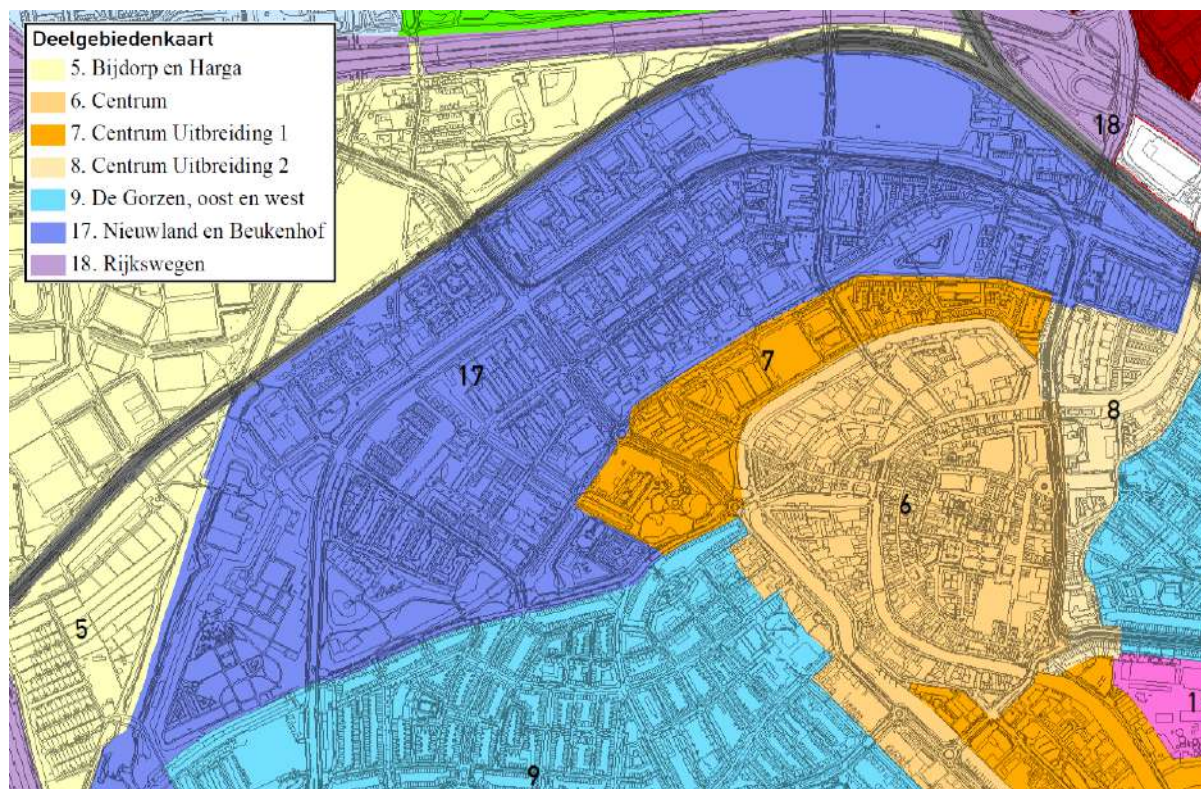
Bij de beoordeling van bestemmingsplannen wordt de richtlijn gehanteerd dat, wanneer sprake is van functiewijziging, voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan tenminste het eerste deel van het verkennend onderzoek wordt verricht. Dit om inzicht te bieden in de kwaliteit van de bodem. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Hierbij dient met de uitvoering van het bestemmingsplan rekening te worden gehouden.

4.2.2 Bodemkwaliteit

In het begin van de twintigste eeuw werden er plannen gemaakt voor nieuwbouw in de Nieuwlandsche polder. Voor het ophogen en het bouwrijp maken van het gebied werd rond 1920 een grote hoeveelheid zand aangekocht. De herkomst hiervan is niet bekend. In het archief van het Hoogheemraadschap van Delfland wordt melding gemaakt van het voornemen om de polder op te spuiten met zand uit de Wilhelminahaven. Door de economische crisis in de jaren dertig en de Tweede Wereldoorlog kwamen de bouwplannen pas in 1948 tot uitvoering. De in het gebied aanwezige sloten zijn vooraf niet uitgebaggerd. Rond de jaren zestig is de uitbreiding van de gemeente Schiedam in de Nieuwlandsche polder een feit. De dikte van de toegepaste zandige ophooglaag is niet duidelijk, maar is in het gehele plangebied tot een diepte van 2,0 meter beneden maaiveld aangetroffen.

De ophooglaag in deze zone is niet tot nauwelijks bijgemengd met bodemvreemd materiaal als puin, koolassen en slakken en is daarom overal van een nagenoeg vergelijkbare milieuhygiënische kwaliteit. Op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken in Nieuwland is de bodem tot 2,0 m-mv overwegend licht verontreinigd in de zin van de Wet bodembescherming. Daarmee is de bodem in Nieuwland normaliter, op een aantal puntbronnen na, milieuhygiënisch gezien geschikt voor een woongebruik.

Over de kwaliteit van de diepere grond (vanaf 0,5 m-mv) bestaan binnen het plangebied een aantal uitzonderingen. Overeenkomstig de bodemkwaliteitskaart uit de Nota Bodembeheer Schiedam 2010 is een deel van het plangebied gelegen in de zone 'Centrum uitbreiding 1' en een deel in 'Centrum uitbreiding 2'.



Afbeelding 13 - Deelgebieden, Nota Bodembeheer Schiedam 2010

In de zone 'Centrum uitbreiding 1' kunnen vanaf 0,5 m-mv afwijkende gehalten verontreinigende stoffen voorkomen als gevolg van aangebrachte koolas-, sintel- en/of slakkenlagen. Op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken is de bodem vanaf 0,5 m-mv overwegend matig (en plaatselijk sterk) verontreinigd in de zin van de Wet bodembescherming. Daarmee is graafwerk vanaf die diepte niet zonder meer toegestaan en is de grond vanaf die diepte bij vrijkomen, milieuhygiënisch gezien, niet of minder geschikt voor hergebruik.

Het gebied 'Centrum uitbreiding 2', gelegen tussen de Delflandseweg en de Schie, is in gebruik geweest bij Hollandia (Gist-Brocades). Als gevolg van deze bedrijvigheid is dit gebied verontreinigd geweest met zware metalen, PAK-verbindingen en plaatselijk met minerale olie en aanverwante stoffen in gehalten boven de saneringsnorm. Het Hollandia terrein is in 1998 gesaneerd door middel van het verwijderen van mobiele verontreinigingen en het aanbrengen van een leeflaag met een dikte van 1,0 meter. De kwaliteit van de leeflaag is overwegend licht verontreinigd in de zin van de Wet bodembescherming en daarmee geschikt voor een woongebouw. De grond kan vanaf 1,0 m-mv sterk verontreinigd zijn met zware metalen en PAK. Daarmee is graafwerk vanaf die diepte niet zonder meer toegestaan en is de grond vanaf die diepte bij vrijkomen, milieuhygiënisch gezien, niet of minder geschikt voor hergebruik.

4.2.3 Bodemonderzoek en aanpak

Bodemonderzoek is op basis van wetgeving verplicht voor een omgevingsvergunning, bij herinrichting waarbij sprake is van een functiewijziging of bij (andere) voornemens tot grondverzet. Bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5725 in combinatie met de NEN 5740 en, indien van toepassing, de NTA 5755 voor nader onderzoek en de NEN 5707 om vast te stellen of de bodem verdacht is op het voorkomen van asbest en, indien van toepassing, in hoeverre de bodem daadwerkelijk besmet is met asbest. Het verdient aanbeveling om saneringsplannen en bouwplannen (en de daarbij te hanteren dieptematen) op elkaar af te stemmen, hetgeen functioneel saneren mogelijk maakt.

4.2.4 Bodembeleid

Voor hergebruik van grond en/of baggerspecie of bij saneren tot bepaalde terugsaneerwaarden geldt gebiedsspecifiek bodembeleid. Dit beleid is vastgelegd in de 'Nota Bodembeheer Schiedam 2010'. In deze Nota is vastgelegd dat bij de uitvoering van een bodemsanering moet worden teruggesaneerd tot bepaalde stofgehalten en dat in toe te passen grond en bagger bepaalde stofgehalten niet mogen worden overschreden. De waarden van deze stofgehalten zijn gebaseerd op een bepaald (langdurige) bodemgebruik die kenmerkend is voor het gebied alsmede op de van nature of de van oudsher aanwezige gehalten van stoffen in dat gebied. Voor het plangebied Nieuwland is een bodemkwaliteitsklasse voor 'Volkstuinen en recreatie' van toepassing. Voor de zones 'Centrum uitbreiding 2' en 'Centrum uitbreiding 2' is een bodemkwaliteitsklasse voor 'Woongebruik' van toepassing. Voor dit bodemgebruik zijn in de Nota Bodembeheer Lokale Maximale Waarden vastgesteld.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Soortenbescherming

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten te bewerkstelligen. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). Uitgangspunt voor de Flora- en faunawet is het "nee-tenzij"-principe. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet worden nagegaan of de wet uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Aan de hand van een literatuuronderzoek en globaal veldonderzoek is een flora en faunaparagraaf opgesteld voor het plangebied. De volledige flora- en faunaparagraaf 'Natuurparagraaf bestemmingsplan Nieuwland' is als bijlage bij het plan gevoegd. Opgemerkt wordt dat het onderzoek een momentopname betreft. Met het verstrijken van de tijd kan het spontaan voorkomen of verdwijnen van beschermde planten en dieren nooit met volledige zekerheid worden voorzien of uitgesloten.

Binnen het plangebied wordt onderscheid gemaakt tussen wijken (het bebouwde gebied) en groenstructuren. De wijken zijn in enige mate geschikt als biotoop voor beschermde flora en fauna. De groengebieden zijn geschikt als biotoop voor beschermde flora en fauna. In Nieuwland worden meerdere beschermde soorten aangetroffen. Daarom zal bij concrete ruimtelijke ingrepen een nader onderzoek moeten plaatsvinden. De soorten die gevonden zijn binnen het plangebied staan de herziening van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3.2 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de Natura 2000-gebieden. In de Natura 2000-gebieden zijn de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied opgenomen. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel een externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermd gebied. In de ruime omgeving (25 kilometer) van Schiedam bevinden zich de volgende Natura 2000-gebieden: Oude Maas, Kinderdijk Boezems, Oudeland van Strijen, Solleveld & Kapittelduinen en Voornes Duin.

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. Delen van het plangebied hebben op lokaal niveau een beschermde status in het kader van de stedelijke ecologische structuur (Groene Long). Deze gebieden zijn bestemd als 'Groen - 2' of 'Waarde - Natuur en landschap'.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Toetsingskader

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. Bij 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 waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), in geval van inrichtingen, het Besluit externe veiligheid transport (Bevt), in geval van transportroutes voor gevaarlijke stoffen, en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), in geval van buisleidingen is opgenomen dat voor een toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de oriëntatiewaarde veroorzaakt. Deze verantwoordingsplicht geldt ook indien sprake is van een GR hoger dan de oriëntatiewaarde.

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 beoordelen en verantwoorden.

4.4.2 Onderzoek

Voor dit bestemmingsplan heeft de DCMR Milieudienst Rijnmond de externe veiligheidsaspecten voor het plangebied in kaart gebracht. De volledige rapportage 'Externe veiligheid Schiedam Nieuwland' is als bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich wel enkele risicobronnen. Dit betreft een tweetal distilleerderijen: UTO (Zijlstraat 2) en Dirkwager (Noordvest 23). Daarnaast bevinden zich ten noorden van het plangebied een tweetal transportroutes voor gevaarlijke stoffen, een hogedruk aardgasleiding (W521) en de rijksweg A20. Geen van deze risicobronnen heeft een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}), een veiligheidszone of een plasbrandaandachtsgebied dat reikt tot het plangebied. Er zijn derhalve geen directe belemmeringen voor dit plan.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Er wordt één ontwikkeling mogelijk gemaakt. Deze bevindt zich binnen het groepsrisico-inventarisatiegebied van de rijksweg A20. Het groepsrisico voor het deel van de A20 dat langs het ontwikkelingsgebied loopt is berekend met en zonder de ontwikkeling. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico voor de (voor dit plan) relevante kilometer niet noemenswaardig toeneemt. Zowel met als zonder de nieuwe woningen bedraagt het groepsrisico 0,13 maal de oriëntatiewaarde.

4.4.3 Verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico bedraagt na realisatie van het bestemmingsplan 0,13 maal de oriëntatiewaarde. Voor dit plan kan daarom, gelet op de 'Visie Externe Veiligheid 2012-2020', worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hierbij wordt ingegaan op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijding van rampen.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft geadviseerd over de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en het bestrijden van rampen. De VRR adviseert om eventuele herontwikkelingen binnen de 1%-letaliteitscontour (120 meter vanuit het hart van de weg) van de rijksweg A20 zodanig te construeren dat bij een toxische wolk de

mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Ook wordt geadviseerd om zorg te dragen voor goede voorlichting en instructie van aanwezige personen.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard, zodat er in principe geen ontwikkelingen mogelijk zijn. De enige ontwikkeling die wel mogelijk wordt gemaakt, bevindt zich juist buiten de door de VRR genoemde zone van 120 meter van de A20. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone zijn in de regels, met de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen', nadere voorwaarden met betrekking tot de afsluitbaarheid van gevelopeningen en het luchtverversingssysteem. Communicatie over de handelwijze bij een ramp of ongeval is terug te vinden in het Beleidsplan integrale veiligheid 2012-2015. Dit bestemmingsplan geeft geen aanleiding om de communicatie hierover aan te passen of te intensiveren.

Conclusie

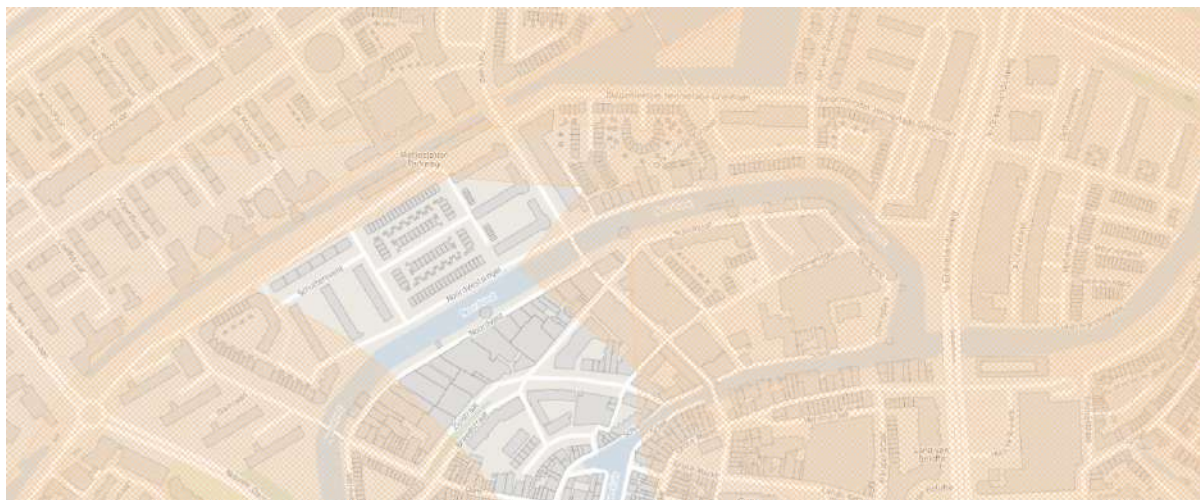
Met inachtneming van artikel 12 en 13 van het Bevi en de Visie Externe Veiligheid 2012-2020 Schiedam is voor onderhavige situatie gekeken naar de consequenties voor het groepsrisico. Gezien het lage groepsrisico en de beperkte toename daarvan is de gemeente Schiedam van mening dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling verantwoord kan plaatsvinden. Concluderend kan dan ook gesteld worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder zijn normen gesteld met betrekking tot de maximale geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Op grond van de Wet geluidhinder moet aan deze normen worden voldaan indien een woning binnen een wettelijke geluidszone is gelegen. Met betrekking tot het aspect geluid zijn de volgende potentiële geluidsbronnen relevant:

- *Wegverkeerslawaaï:* Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone behoren de bij de rijkswegen A4 en A20. Daarnaast zijn de Nieuwe Damlaan, Burgemeester van Haarenlaan en de 's-Gravelandseweg binnenstedelijke wegen en daarmee eveneens zoneplichtig op grond van de Wet geluidhinder. Bij ontwikkelingen langs dergelijke wegen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening altijd het geluidsaspect te worden overwogen. De overige in het plangebied gelegen wegen zijn bestaand of geprojecteerd 30 km/h-gebied. De Wet geluidhinder geeft aan dat 30 km/h niet zoneplichtig zijn.
- *Railverkeerslawaaï:* Het plangebied bevindt zich in de geluidszone van de spoorlijnen Schiedam-Vlaardingen en Schiedam-Delft. Daarnaast wordt het plangebied doorkruist door een grotendeels ondergrondse gelegen metrolijn en een TramPlus-verbinding via de Burgemeester van Haarenlaan.
- *Industrielawaaï:* Het plangebied valt binnen de geluidzones behorende bij de industrieterreinen Schiedam-Zuid, Vulcaanhaven / Koningin Wilhelminahaven / Vettenoord / Het Scheur en Botlek-Pernis.
- *Vliegtuiglawaai:* Het plangebied valt buiten de 20 en 35 Ke-contour van het vliegveld Rotterdam The Hague Airport.

Als alle zones over elkaar heen gelegd worden valt nagenoeg het gehele plangebied van het bestemmingsplan Nieuwland in een wettelijke onderzoekszone. Slechts bij de Noordvestsingel is een klein stukje waar dit niet het geval is (zie onderstaande afbeelding). In deze zone zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.



Afbeelding 14 - Ligging geluidzones

In het overige gedeelte van het plangebied is er daarvoor gekozen om de aanduiding 'Geluidzone' op de verbeelding op te nemen. Op grond van deze regel geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de uitbreiding van het aantal woningen en de nieuwvestiging van geluidgevoelige objecten niet is toegelaten, tenzij de geluidsbelasting op de gevel niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, een verleende hogere waarde (geluid) of gebruik wordt gemaakt van een dove gevel constructie. Gezien het voorgaande zal voor de bouw van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, met uitzondering van het gedeelte nabij de Noordvestsingel, als onderdeel van de omgevingsvergunningprocedure een akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden om te toetsen aan de waarden uit de Wet geluidhinder.

Zoals eerder aangegeven is in het plangebied twee ontwikkelingen die relevant zijn. Als eerste is dit het project rond de MCM de Grootstraat dat in dit bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. De milieuhygiënische inpassing is hierbij als voorwaarde tot wijziging gesteld.

Daarnaast is er in de nabije toekomst woningbouw voorzien aan het Wibautplein. Deze ontwikkeling is indirect mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Bij de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn. Dit betekent, voor geluid, dat een akoestisch onderzoek moet zijn uitgevoerd voordat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

4.6 Luchtkwaliteit

De Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit zijn geïmplementeerd in de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer). De wet bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Voor NO₂ en PM₁₀ geldt een grenswaarde van maximaal 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie. Voor PM_{2,5} geldt een maximale grenswaarde van 25,0 µg/m³.

Centraal staat een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Deze programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen, zodat de luchtkwaliteit verbetert en gewenste ontwikkelingen in 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 er voor 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.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet luchtkwaliteit kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft;
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht;
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het NSL of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 , PM_{10} ($= 1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) en $\text{PM}_{2,5}$ ($= 0,75 \mu\text{g}/\text{m}^3$) of een project valt in een categorie welke is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden, een project doorgang kan vinden zonder nadere toetsing 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.

Daarnaast is op 15 januari 2009 de AMvB Gevoelige bestemmingen in werking getreden. Hierin is vastgelegd dat indien 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 . Omdat het genoemde voornemen hier niet aan de orde is, is het Besluit gevoelige bestemmingen hier niet relevant.

Binnen het plangebied zijn er geen projecten die zijn opgenomen in het NSL. Omdat dit bestemmingsplan hoofdzakelijk een conserverend plan is, worden geen projecten verwacht die het label ibm zullen krijgen. Dit mede doordat een woningbouwlocatie van niet meer dan 1.500 woningen op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen wordt aangemerkt als een project die in 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast niet in de ontwikkeling van nieuwe gevoelige bestemmingen in de nabijheid van de rijksweg.

Om de aanwezige luchtkwaliteit nader te beschouwen is gebruik gemaakt van de NSL monitoringstool voor fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$ en PM_{10}) en stikstofoxide. Uit de monitoringstool blijkt dat het hele plangebied in de laagste categorie scoort zodat gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit ter plekke goed is. In bijlage 5 zijn de overzichten van de NSL monitoringstool weergegeven.

4.7 Milieuhinder bedrijvigheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van woningen enerzijds een goede woon- en leefomgeving gegarandeerd kan worden en anderzijds rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven. Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen te maken wordt aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De zonering vindt plaats door het toepassen van minimale richtafstanden tussen bedrijven en woningen, afhankelijk van de milieucategorie van de bedrijfsactiviteiten. Ten opzichte van een rustige woonwijk gelden de volgende richtafstanden (in meters):

Milieucategorie	1	2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	6
Richtafstand	10	30	50	100	200	300	500	700	1.000	1.500

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich een tweetal distilleerderijen (milieucategorie 4.2). Voor deze inrichtingen geldt een richtafstand van 200 meter in verband met het aspect geur. Voor beide distilleerderijen geldt dat niet geheel voldaan wordt aan de richtafstanden. Dit neemt niet weg dat zij beiden via de milieuvergunning op een zodanige wijze zijn ingepast in de dichtbebouwde binnenstedelijke woonomgeving dat het niet voldoen aan de richtafstanden niet leidt tot een onacceptabele situatie uit het oogpunt van milieuzonering. Daarbij is in 2012 een aanvang gemaakt met de ontmanteling van distilleerderij M. Dirkwager. De aanwezigheid van in de omgeving aanwezige milieubelastende bedrijven vormt derhalve geen belemmering voor realisering van het project.

Aan de noordoostzijde bevindt zich het bedrijventerrein 's-Graveland / Spaanse Polder. Dit bedrijventerrein is gelegen op een afstand van meer dan 350 meter van het plangebied. Op grond van het voor het bedrijventerrein geldende bestemmingsplan zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 4.2 toegelaten waardoor een afstand van 300 meter van kracht is.

Nieuw-Mathenesse ligt op een afstand van ruim 1.000 meter van het plangebied. Omdat hier geen categorie 5 of 6 bedrijven voorkomen vormt dit bedrijventerrein geen belemmering. Bedrijventerrein Havens ligt op een afstand van 300 meter tot de grens van het plangebied Nieuwland (begraafplaats), op ruim 500 meter van het eerste gebouw (crematorium) en op bijna 600 meter van de eerste woning. Op dit bedrijventerrein is, middels een perceelsgericte bestemming, de maximaal toegestane categorie 5.2. Gelet op het feit dat de brochure uitgaat van richtafstanden, de ligging van de categorie 5.2 bedrijven in het zuiden van het bedrijventerrein Havens, de actuele situatie en de conserverende bestemmingslegging in het zuiden van bestemmingsplan Nieuwland 2016 zijn er vanuit een beginsel van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen te verwachten.

De op de bedrijventerreinen voorkomende bedrijfsactiviteiten vormen, net als de individuele bedrijven in de omgeving, geen belemmering voor de ontwikkeling van woningen rond de Parkweg in het plangebied. Woningbouw vormt vice versa geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten.

4.8 Milieueffectrapportage

Op grond van de Wet milieubeheer worden activiteiten aangewezen welke belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu, of waarvoor beoordeeld moet worden of deze activiteiten nadelige invloed hebben. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven welke activiteiten in het kader van een bestemmingsplan planMER-plichtig, projectMER-plichtig of MER-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de genoemde activiteiten welke niet aan de drempelwaarden voldoen, te beoordelen of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben (gelet op kenmerken, locatie en potentiële effecten).

Het bestemmingsplan 'Nieuwland 2016' is grotendeels een conserverend plan. Op een enkele locatie, zoals bij de Parkweg, is een beperkte stedelijke ontwikkeling toegestaan van woningbouw. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D 11.2 Besluit m.e.r.) geldt dat beoordeeld moet worden of deze activiteiten nadelige effecten voor het milieu kunnen hebben. Het Besluit milieueffectrapportage noemt een drempelwaarde van 100 hectare of 200.000 m². Gezien het feit dat deze drempelwaarden bij lange na niet gehaald worden, de conserverende wijze van bestemmen en de uitgevoerde onderzoeken zoals beschreven in dit hoofdstuk kan in redelijkheid gesteld worden dat geen MER-(beoordelings)procedure conform het Besluit m.e.r. vereist is.

4.9 Archeologie

4.9.1 Beleidskader

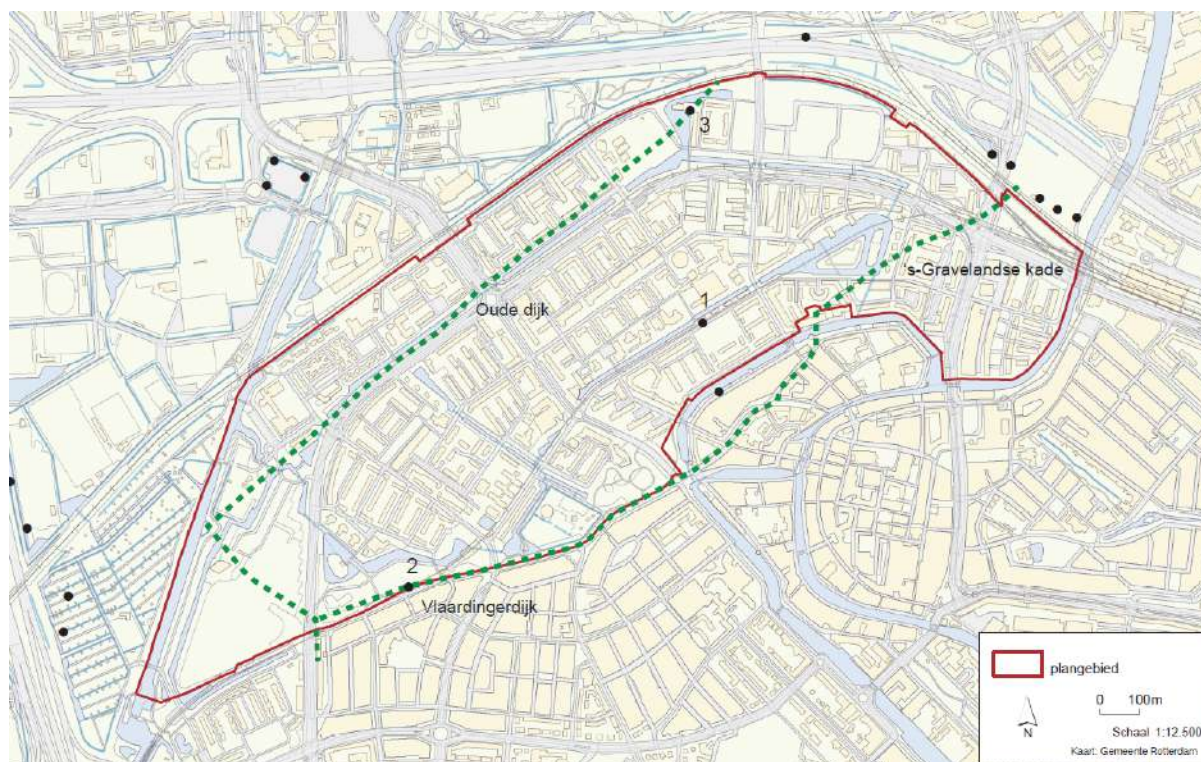
De gemeente Schiedam heeft een archeologisch beleid en beleidsinstrumenten ontwikkeld, waaronder de beleidsnota 'Archeologische Monumentenzorg gemeente Schiedam' en de 'Archeologische Waardenkaart Schiedam' (januari 2008). Hiermee is een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij 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.

Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem, voor documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is en 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.

4.9.2 Bewoningsgeschiedenis

Het plangebied maakt deel uit van een veengebied waarop klei is afgezet in verschillende periodes (Afzettingen van Duinkerke 0-III). Op het veen werd in de IJzertijd (800 voor Christus - begin jaartelling) gewoond. Op de Afzettingen van Duinkerke 0 en I kunnen bewoningssporen uit de IJzertijd en Romeinse tijd voorkomen. De riviertjes de Harg en de Schie, waar het plangebied tussenin ligt, dateren vermoedelijk uit de laatste eeuwen voor Christus. De kleiafzettingen in het gebied zullen deels afkomstig zijn van deze riviertjes en voor een deel van de Nieuwe Maas. Op dergelijke oever- en dekafzettingen werd in de Romeinse tijd en (Vroege) Middeleeuwen gewoond. Lokaal vond in de Vroege Middeleeuwen hernieuwde veengroei plaats.

Uit de directe omgeving van het plangebied zijn diverse vindplaatsen uit de IJzertijd en de Romeinse tijd bekend. Binnen het plangebied is een vindplaats met greppels uit de Romeinse tijd onderzocht (afbeelding, nr. 1). Gezien de aanwijzingen voor de verbouw van granen en het voorkomen van schimmelsporen, die in verband gebracht kunnen worden met bemesting, was het een akkercomplex. Verbouwd zijn gerst en tarwe en mogelijk ook haver. De bijbehorende sporen bestonden uit enkele afwateringsgreppels en een kuiltje gevuld met houtskoolfragmenten. De vindplaats bevond zich op een natuurlijke verhoging in het landschap, ontstaan door de aanwezigheid van een Duinkerke-0 geul in de ondergrond. Het einde van het gebruik van de locatie moet waarschijnlijk niet later gezocht worden dan het einde van de 3^e of het begin van de 4^e eeuw na Chr. Een vermatting van het landschap, gekoppeld aan politieke onrust, luidde toen een periode in waarin het gebied niet of nauwelijks bewoond werd.



Afbeelding 15 - Overzicht archeologische vondsten

In de 10^e/11^e eeuw werd het (klei-op-) veengebied ontgonnen. De maaiveldvaling ten gevolge van de ontwatering maakte het gebied kwetsbaar voor overstromingen. De aanleg van rivier- en polderdijken was noodzakelijk. De dijken werden vanaf het begin vaak als woonplaats benut. In het plangebied liggen delen van de Oude Dijk, de Vlaardingerdijk en de 's-Gravelandsekade (afbeelding, groen gearceerd). In het kader van de aanleg van de Beneluxlijn is in 1998 archeologisch onderzoek verricht in de Vlaardingerdijk (afbeelding, nr. 2). De dijk is vermoedelijk in de 12^e eeuw aangelegd en blijkt in verschillende fasen te zijn uitgebreid en opgehoogd, voorafgaand aan de afdamming van de Schie in Schiedam. De fasen 1 en 2 betreffen de oudste fase van de dijk, die volgens historische bronnen in 1164 zou zijn weggevaagd. Fase 3 betreft dan de herstelfase van de dijk omstreeks 1200. In 2006 werd een deel van de Oude Dijk onderzocht door het graven van een proefsleuf (afbeelding, nr. 3). Het restant van het dijklichaam lag op een diepte tussen circa 2 meter en 5,5 meter onder NAP. Het dijklichaam was deels opgebouwd uit matten van een rietachtig materiaal, waarvan koolstofdateringen konden worden afgeleid. De dijk kent zeker een aanlegfase in de 12^e eeuw, de koolstofdateringen geven echter ook aanwijzing voor een initiële aanleg van de dijk in de 10^e eeuw. In de 12^e eeuw vormde het land ten noorden ervan binnendijks gebied en het gebied ten zuiden ervan buitendijks gebied. Het buitendijks gebied heeft blootgestaan aan diverse overstromingsfasen in de late Middeleeuwen, waaronder de al genoemde, grote overstroming in de winter tussen 1163 en 1164.

Een belangrijk element, ook in het huidige kaartbeeld, is de Poldervaart, die circa 1280 werd aangelegd ter verbetering van de afwatering van het gebied. Deze vaart doorsnijdt alle oudere historisch-geografische elementen. Langs de vaart kwam later plaatselijk enige bebouwing, waaronder molens, en er werden sluizen aangelegd ter hoogte van de kruising met de Vlaardingerdijk.

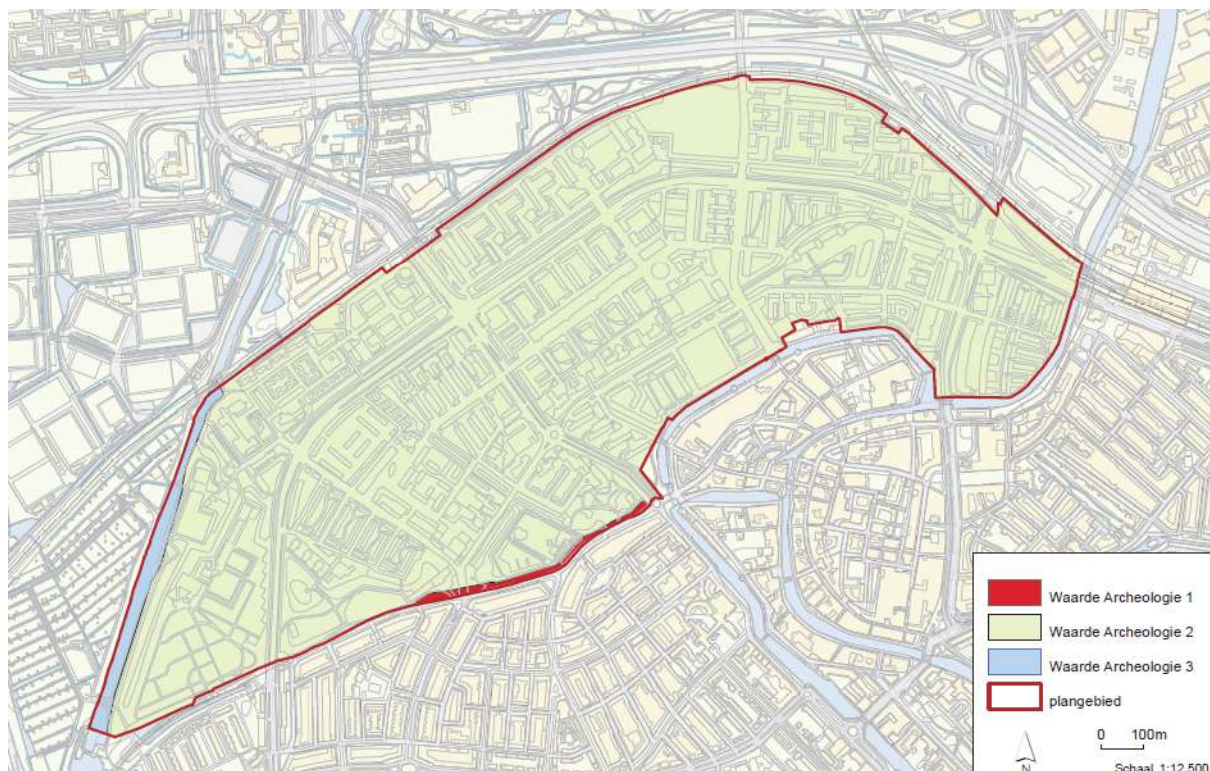
4.9.3 Archeologische verwachting

In het gehele plangebied zijn vindplaatsen uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen A (1000-1250) en B (1250-1500) te verwachten. De bewoningsresten uit de verschillende periodes kunnen op behoorlijk wisselende dieptes voorkomen. Voor de IJzertijd en de Romeinse tijd lijkt de ligging van de vindplaatsen bepaald te zijn door de Duinkerke I-geul en oeverafzettingen. Voor de Middeleeuwen zijn de oude lijnen van de Harg, Schie, Poldervaart en de dijken waarschijnlijk bepalend voor de locatie van de vindplaatsen. De Vlaardingerdijk is in de huidige topografie bewaard gebleven. Door de moderne overbouw van de Oude Dijk en de 's-Gravelandsekade is de archeologische waarde ervan onzeker. Voor de Oude Dijk is aangetoond dat in ieder geval plaatselijk het dijklichaam vanaf 2 meter beneden NAP en dieper nog intact in de bodem aanwezig kan zijn.

4.9.4 Dubbelbestemming archeologie

De gronden van het bestemmingsplan hebben gelet op de archeologische verwachtingen allen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op grond van deze dubbelbestemming gelden de volgende regelingen:

- *Waarde - Archeologie - 1:* Voor het binnen het plangebied gelegen historische dijktracé van de Vlaardingerdijk, met een strook ter weerszijden, geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,0 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 m² beslaan.
- *Waarde - Archeologie 2:* Voor de rest van het plangebied geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,0 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 m² beslaan.
- *Waarde - Archeologie 3:* Voor het binnen de bestemmingsplangrenzen gelegen gedeelte van de Poldervaart geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan de huidige onderwaterbodempland en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 m² beslaan.



Afbeelding 16 - Ligging zones 'Waarde - Archeologie'

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Nieuwland 2016' heeft een overwegend conserverend karakter. Voor grote delen van het plangebied bestaan slechts beperkte mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is in eerste instantie gericht op het bieden van een actueel en eenduidig juridisch-planologisch kader voor het gehele plangebied. Inhoudelijk gaat het plan in op de bestemmingsregelingen voor bestaande woongebieden, openbaar gebied, voorzieningen, water-, groen-, en verkeersstructuren. De juridische vertaling van het plan in de vorm van regels is in hoofdstuk 6 beschreven.

5.2 Doelstellingen

Als belangrijkste doelstelling voor het plangebied geldt dat in het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten moet worden op de geldende bestemmingsplanregeling. De plannen waar de juridische basis voor het plangebied in vastgelegd is, zijn dan ook een belangrijke informatiebron bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

Naast de vigerende en feitelijke situatie, dient het plan ook te voldoen aan het geformuleerde beleid. Het plan dient logischerwijs de bestaande situatie weer te geven en niet strijdig te zijn met het geformuleerde beleid. In hoofdstuk 3 is per beleidsstuk kort aangegeven in welke mate een beleidsstuk verband houdt met het bestemmingsplan. Uit deze paragrafen blijkt dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de relevante Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsstukken. De woonfunctie staat gedurende de planperiode centraal.

Een ander doel is om het bestemmingsplan 'Nieuwland 2016' te baseren op de standaardregels van de gemeente Schiedam. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de geldende bestemmingsplanregelingen zoveel mogelijk verweven in de gemeentelijke standaardregels.

5.3 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Uiteraard is voorafgaand aan het opstellen van het plan is bekeken welke ontwikkelingen binnen het plangebied meegenomen kunnen worden.

5.3.1 Parkentree / Over het Water

Het project Parkentree betreft de afronding van het plangebied 'Over het Water'. Dit gebied had in het vorige bestemmingsplan 'Nieuwland 2004' reeds een woonbestemming. Inmiddels is een omgevingsvergunning voor het grootste gedeelte van het project verstrekt en ook fysiek gerealiseerd. Momenteel vindt de afronding van het gebied plaats direct aan weerszijden van de Parkweg door middel van het project Parkentree. Inmiddels is een omgevingsvergunning aangevraagd die is verleend. Om die reden is het plan ook niet opgenomen in dit bestemmingsplan.



Afbeelding 17 - Artist impression project 'Parkentree'

5.3.2 Wibautplein

In het vorige bestemmingsplan was aan het Wibautplein een flat van 4 bouwlagen hoog toegelaten met diverse functie in de plint. Dit gebouw had de bestemming 'Gemengd'. Ten noordoosten hiervan lag een ander gebouw met een maatschappelijke bestemming die maximaal 5 bouwlagen had. Beide gebouwen zijn inmiddels gesloopt. Op de locatie is nu een natuurlijke speelvoorziening en stadslandbouw gevestigd.

Er bestaat de wens om maximaal 20 eengezinswoningen terug te bouwen zodat per saldo het aantal woningen aanzienlijk verminderd en beter aansluit bij zowel de directe omgeving als de woningvoorraad van Schiedam waar een grote behoefte is aan eengezinswoningen met een tuin. Dit past ook in de Woonvisie waarin dit benoemd is. Er is een stedenbouwkundig (concept)onderzoek uitgevoerd om te bezien hoe de eengezinswoningen ingepast zouden kunnen worden in de omgeving. De omtrek van de maximale variant is als uitgangspunt genomen voor de wijzigingsbevoegdheid. Het stedenbouwkundig (concept)onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.



Afbeelding 18 - Verkaveling locatie Wibautplein

5.3.3 Mavo Schravenlant XL

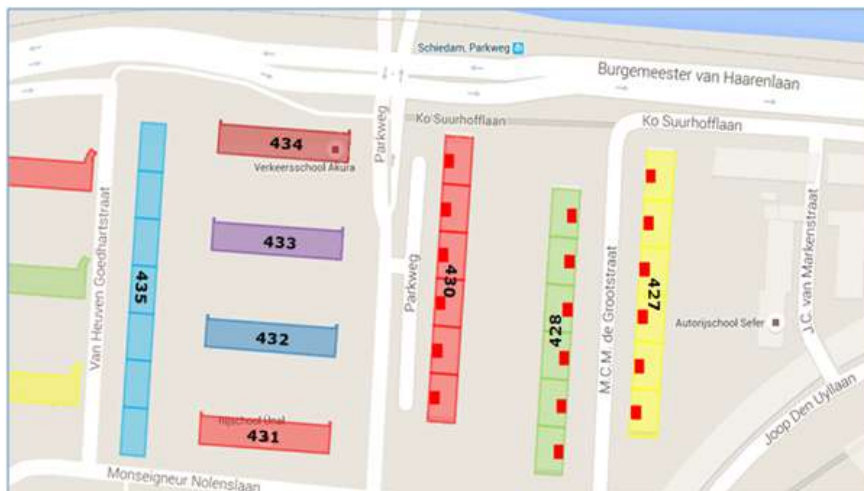
Momenteel zijn er aan de Van Hogendorpstraat enkele gebouwen waar de MAVO Schravenlant XL in is gevestigd. Het schoolbestuur heeft de wens om deze panden te slopen te vervangen door een nieuwbouwpand. Om dit plan juridisch mogelijk te maken wordt een uitgebreide procedure omgevingsvergunning gevolgd. Om die reden is het plan ook niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Inmiddels heeft de ontwerpvergunning zes weken ter inzage gelegen en worden voorbereidingen getroffen om de vergunning te verlenen.



Afbeelding 19 - Artist impression project 'Mavo Schravelant XL'

5.4.4 Van Heuven Goedhart / MCM de Grootstraat

Het plangebied loopt over twee buurten in Nieuwland. Aan de oostkant ligt de wijk Schiehart en aan de westkant de Nolensbuurt. In het te herontwikkelen plangebied liggen 8 complexen van Woonplus, totaal 337 VHE (verhuurbare eenheden). Aan de koppen van de vier complexen grenzend aan de Parkweg, staat éénlaagse bebouwing bestemd voor detailhandel. Deze vier gebouwen zijn in particuliere eigendom.



Afbeelding 20 - Verkvaveling locatie Van Heuven Goedhart / MCM de Grootstraat

De woningen in het projectgebied zijn technisch en functioneel sterk verouderd. De woningen bestaan uit portieketagewoningen en galerijwoningen, in beide gevallen zonder lift. De woningen van Woonplus in het plangebied hebben dan ook de nominatie sloop. Dit betekent dat Woonplus het voornemen heeft om de woningen in de periode 2018-2022 te slopen en vervolgens nieuwe woningen te realiseren.

Om te komen tot een vernieuwing van het projectgebied wordt door de gemeente en Woonplus gezamenlijk ingezet op de sloop van 337 VHE's (waarvan 304 woningen). Voor de MCM de Groot wordt uitgegaan van 72 huurwoningen, iets meer dan 50%. Dit biedt ruimte voor minimaal 66 eengezinswoningen in de vrije sector (koop of huur) en mogelijk meer als gekozen wordt voor een intensiever programma gericht op specifieke doelgroepen. Deze invulling wordt gevraagd aan marktpartijen en zal in lijn zijn met de ambities in de Woonvisie. De ontwikkeling wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Daarbij is o.a. als voorwaarde gesteld dat de ontwikkeling milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemene juridische opzet

In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de wijk Nieuwland. Het bestemmingsplan heeft een belangrijke functie als toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunningen en het toekomstige gebruik van de gronden en gebouwen. Het plan is opgesteld op basis van de SVBP2012 en het IMRO 2012.

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 bepaalde situaties die zich in het plangebied voordoen.

Opbouw regels

De regels zijn als volgt gestructureerd:

- Hoofdstuk 1 van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de begripsbepalingen (artikel 1) waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 (wijze van meten) wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering (zoals goothoogte, bouwhoogte, 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.
- In hoofdstuk 3 staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken.
- Hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Bedrijf

In het plangebied is een autogaragebedrijf aanwezig aan de Burgemeester Honnerlage Gretelaan 273. Dit bedrijf is bestemd als 'Bedrijf'. Dit pand bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag. Aan de noordoostzijde bevindt zich een tweede bouwlaag waarin een woning gerealiseerd is. Vanuit ruimtelijke overwegingen is het niet gewenst een dergelijk bedrijf in de woonwijk te hebben. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die toestaat het pand een andere functie te geven. De eventuele woningen dienen conform de gemeentelijke Woonvisie woningen te zijn die bij voorkeur bijdragen tot differentiatie van woningen in de wijk. Vanwege de ambities op het vlak van duurzaamheid en de relatie met de ruimtelijke ordening zal de mogelijke benutting van passieve zonne-energie aangetoond moeten worden. De bestemming 'Bedrijf' geldt ook voor de brandweerkazerne, al geldt hiervoor voornoemde wijzigingsbevoegdheid niet.

6.2.2 Detailhandel

Het winkelcentrum aan de Mgr. Nolenslaan heeft de bestemming 'Detailhandel' gekregen. Binnen deze bestemming zijn winkels, al dan niet met ondersteunende horeca, op de begane grond toegestaan. Op de verdiepingen zijn alleen woningen toegestaan. Omdat het een goed functionerend wijkwinkelcentrum is, zijn verder geen andere functies bij recht toegelaten. Een uitzondering hierop vormen de beide bestaande horecavestigingen die met een perceelsgerichte aanduiding zijn aangegeven. Er is een afwijkingsmogelijkheid voor daghoreca opgenomen. Ter bescherming hiervan is het maximum vestigingen van horeca gesteld op 2. Op deze wijze wordt de detailhandelsfunctie beschermd. Dit mede omdat elders in de wijk mogelijkheden zijn voor horeca. Afhaalcentra zijn vanuit ruimtelijke overwegingen niet toegestaan.

6.2.3 Gemengd

Enkele gebieden hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen. Het zijn gebieden waar nu al meerdere functies aanwezig zijn zoals langs de 's-Gravelandseweg, Parkweg en rond het Nieuwlandplein. Ook zijn er kleine éénlaagse units die typerend zijn voor de stedenbouw van de wederopbouwperiode. Deze liggen hoofdzakelijk aan de Parkweg, Colijnstraat en P.J. Troelstralaan. In het bestemmingsplan zijn zowel de bestemming 'Gemengd - 1' als 'Gemengd - 2' opgenomen. Het verschil tussen beide bestemmingen is primair gelegen in het feit dat binnen de bestemming 'Gemengd - 1' woningen zijn toegestaan en bij 'Gemengd - 2' niet. De laatste bestemming is veelal gegeven aan de eerder genoemde éénlaagse units. Vanwege het onder druk staande woon- en leefklimaat is, conform de Nota horecabeleid en in afwijking van het bestemmingsplan 'Nieuwland 2004', de functie horeca met een perceelsgerichte aanduiding aangegeven. Op deze wijze kan bij een nieuwe locatie een afweging worden gemaakt vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en wordt voorkomen dat de aantallen die in het horecabeleid opgenomen zijn worden overschreden.

6.2.4 Groen

Binnen deze bestemming wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemming 'Groen - 1' en 'Groen - 2'. Ook zijn hier ondergeschikte watergangen, watervoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan.

De waardevolle groenstructuren in het plangebied hebben de bestemming 'Groen - 2' gekregen. De gebieden waar het om gaat zijn gebieden die in de Groen Blauwe Structuurvisie zijn opgenomen en die ecologisch en landschappelijk op stadsniveau van groot belang zijn. Ook is er, als aanvulling op het voorgaande, een perceel aan de Van der Leeuwenlaan bestemd als 'Groen - 2'. Op dit perceel staan 24 platanen van ongeveer 50 jaar oud die allen als waardevolle boom zijn aangewezen. Binnen de bestemming 'Groen - 2' worden de aanwezige kenmerken en waarden behouden en versterkt door onder andere een restrictief vergunningstelsel. Bij het vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden hebben zowel de stadsecoloog als de landschapsarchitect een adviserende functie. Van beiden moet een positief advies beschikbaar zijn voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden. Om misverstanden te voorkomen is expliciet bepaald dat parkeervoorzieningen in deze bestemming niet zijn toegestaan.

De overige structurerende groenvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Groen - 1'. Kleinere groenelementen zijn bestemd binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De groengebieden zijn belangrijk voor het behoud van het groene karakter binnen het stadsdeel Nieuwland. Binnen de bestemming 'Groen-1' zijn parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt met een afwijking van het bestemmingsplan. Hierdoor kan per geval een afweging worden gemaakt en kan het belang van een groen leefomgeving afgewogen tegen de noodzaak om parkeervoorzieningen te treffen.

6.2.5 Kantoor

Aan de 's-Gravelandseweg bevinden zich twee kantoorpanden, welke om deze reden de bestemming 'Kantoor' hebben gekregen. Aan de Parkweg is eveneens een pand gelegen die in het vorige bestemmingsplan de bestemming kantoor had. Hoewel het pand momenteel leeg staat is deze bestemming gehandhaafd om regie te kunnen voeren op een eventuele transformatie. Volledigheidshalve wordt gemeld dat het leegstaande pand aan de Burgemeester Honnerlage Gretelaan 57, die in het voorgaande bestemmingsplan 'Nieuwland 2004' de bestemming Kantoor had een woonbestemming heeft gekregen. Dit omdat uit diverse onderzoeken is gebleken dat er vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening geen beletsels zijn tegen deze functiewijziging. De toegestane massa, en de situering hiervan, zoals vastgelegd in het vorige bestemmingsplan blijft ongewijzigd. Wel is de aanduiding gestapelde woningen uitgesloten op het pand gelegd. Dit omdat eengezinswoningen op deze plek het meest gewenst en anderzijds omdat bij afwijking van het voorgaande uitgangspunt regie kan worden gevoerd op het aantal woningen.

6.2.6 Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen die in het plangebied aanwezig zijn zoals de scholen, religieuze instellingen en kinderdagverblijven hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Andere functies zoals detailhandel, kappers e.d. zijn, ook binnen religieuze instellingen, niet toegelaten. Een uitzondering hierop vormt de perceelsgerichte aanduiding 'sport' op het pand aan de Dr. Kuiperlaan 4. Deze sportvoorziening wordt namelijk niet alleen door de school gebruikt, maar ook door een lokale sportvereniging.

Voor de verschillende maatschappelijke functies zijn geen nadere specifieke aanduidingen opgenomen omdat hier de mogelijkheid naar het wijzigen van een andere maatschappelijke functie mogelijk dient te blijven. Wel zijn er specifieke functieaanduidingen op sommige locaties opgenomen zoals 'sport' of 'wonen'. in aanvulling op de mogelijkheden van de bestemming 'Maatschappelijk ' worden zo additioneel respectievelijk sportdoeleinden of woningen mogelijk gemaakt.

Binnen de 'Maatschappelijk' is veelal gekozen voor een bebouwingspercentage zodat de bebouwing flexibel kan worden opgericht binnen het bestemmingsvlak. Een uitzondering hierop zijn gebouwen van 4 bouwlagen of meer. De ruimtelijke impact van deze gebouwen is groter zodat vanuit rechtszekerheid voor omwonenden hier consoliderend is bestemd. Met name bij scholen wordt strikt aan de bebouwingspercentages vastgehouden. Voorkomen moet worden dat er teveel open ruimte wordt ingenomen door bouwwerken zodat er geen bruikbaar schoolplein meer overblijft en het parkeren op eigen terrein, wat al een aanzienlijk probleem is, verder onmogelijk wordt gemaakt.

Begraafplaatsen

In het plangebied zijn twee begraafplaatsen aanwezig. Het betreft de begraafplaats aan de Vlaardingerdijk en Spieringshoek. Deze percelen hebben de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' gekregen.

De begraafplaats aan de Vlaardingerdijk is aangewezen als rijksmonument en wordt derhalve ook beschermd door monumentenwetgeving. Het gaat om het gehele complex van gebouwen en hekken. Aan de noordzijde van de begraafplaats is een uitvaartcentrum gelegen. Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan is de zone aan de zuidwestkant ook onder de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' gebracht. In het plan 'Nieuwland 2004' had deze grond de bestemming 'Groendoeleinden'. Dit gedeelte maakt echter evident deel uit van de begraafplaats en ook vanuit flexibiliteitsoverwegingen is het logischer om hier de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' op te leggen. De bestaande woning op de begraafplaats is, net als geldt voor de drie andere gebouwen aan de Vlaardingerdijk, met een bouwvlak in het bestemmingsplan opgenomen. Omdat deze onderdeel uitmaken van het rijksmonument 'begraafplaats Vlaardingerdijk' mag de goot- en bouwhoogte van deze objecten niet vergroot worden.

Voor wat betreft de Spieringshoek was hier het bestemmingsvlak al ruimer aangegeven zodat deze niet gewijzigd hoeft te worden. Wel is in de tussentijd het crematorium uitgebreid zodat het bouwvlak is vergroot. Gezien de

waarde van het gebied is consoliderend bestemd, zowel qua oppervlak als qua aantal bouwlagen.

Beide begraafplaatsen zijn vanwege hun landschappelijke- en ecologische waarden opgenomen in de Groen Blauwe Structuurvisie. Daardoor is aanvullend tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en landschap' aan de gebieden gegeven. Deze dubbelbestemming heeft een strikt vergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

6.2.7 Sport

De tennisvereniging op sportpark Spieringshoek heeft de bestemming 'Sport' gekregen. Op dit perceel is een bouwvlak getekend waarbinnen de bebouwing gesitueerd moet worden. Ter plekke kunnen gebouwen worden opgericht met twee bouwlagen. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50%. Beide maten zijn ontleend aan het vorige bestemmingsplan. Het bestaande parkeerterrein is buiten het bouwvlak gelaten en heeft een speciale aanduiding gekregen om te waarborgen dat de parkeerplaatsen gehandhaafd blijven.

6.2.8 Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen om te voorkomen dat daar waar voortuinen aanwezig zijn deze volgebouwd worden. Toegestaan zijn slechts erfafscheidingen en ondergeschikte bouwdelen behorende bij het op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouw.

6.2.9 Verkeer

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

- De grote doorgaande ontsluitingswegen in het plangebied, de 's-Gravelandseweg, Nieuwe Damlaan en Burgemeester van Haarenlaan zijn bestemd als 'Verkeer'.
- Het overige, fijnmazige netwerk van wegen, pleinen en andere openbare ruimten is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied' en voorzien hoofdzakelijk in de bereikbaarheid en ontsluiting van de woningen. Binnen deze bestemming zijn ter plaatse van de aanduiding 'garage' ook garageboxen mogelijk.
- Nabij de van Limburg Stirumstraat is een technische ruimte gelegen die onderdeel uitmaakt van het tracé van de Hoekse Lijn. Deze ruimte heeft hierdoor de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gekregen.
- De tracés van zowel metro als tram zijn met een specifiek aanduiding op de kaart aangegeven. Ter hoogte van de metrohaltes zijn de stations met een bouwvlak aangeduid.

6.2.10 Water

De belangrijkste waterpartijen hebben de bestemming 'Water' gekregen. Het is binnen deze bestemming toegestaan om bruggen en duikers te realiseren. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

6.2.11 Wonen

Voor de gronden waar woningen zijn gelegen geldt de bestemming 'Wonen'. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de woning mag worden gebouwd. Voor de woningen is in alle gevallen een maximum aantal bouwlagen opgenomen, met een maximum hoogte voor een bouwlaag. Gelet op de aanvullende bepalingen zijn binnen de woonbestemmingen ook mantelzorg, kamerverhuur en de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of (bedrijfs)activiteit toegelaten.

Mantelzorg

Landelijk is maatschappelijk draagvlak gegroeid voor het creëren van woonruimte in of bij een bestaande woning welke het voor de bewoners van een woning mogelijk maakt (tijdelijk) mantelzorg te verlenen aan iemand die deze zorg nodig heeft. Deze behoefte is ontstaan uit de wens van hulpbehoevenden om in een vertrouwde omgeving de vereiste hulp te krijgen en de wil van familie of vrienden om deze hulp te geven. Om deze reden wordt, in aansluiting op mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht, mantelzorg binnen de woonbestemming

toegelaten. Mantelzorg is gedefinieerd als het bieden van zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning in een aan- of bijgebouw. Mantelzorg mag daarmee in de eerste plaats niet plaatsvinden in het kader van de beroepsuitoefening of door zorgorganisaties. Daarnaast mag mantelzorg niet leiden tot een toename van het aantal zelfstandige woonruimten. Om deze reden is mantelzorg slechts toegelaten in de vorm van inwoning wat een sterke mate van afhankelijkheid en verbondenheid veronderstelt. De regeling voor aan- en bijgebouwen biedt voldoende ruimte om te voorzien in de behoefte aan afhankelijk woonruimte

Beroep of bedrijf aan huis

In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de bijbehorende bijgebouwen:

- bij beroepsmatige activiteiten gaat het met name om de 'vrije beroepen';
- bij bedrijfsmatige activiteiten gaat het om kleinschalige vormen van bedrijfsmatige activiteiten, niet zijnde dienstverlening, en het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid.

Binnen de woonbestemming is het gebruik van de woning en bijgebouwen ten behoeve van beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis tot maximaal 30% van de vloeroppervlakte toegestaan. Verder is onder meer bepaald dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de woonomgeving en dat de activiteit moet worden uitgeoefend door de bewoner van het pand.

6.3 Dubbelbestemmingen

6.3.1 Waarde - Archeologie

Voor het gehele plangebied gelden drie archeologische (verwachtings)waarden (zie paragraaf Archeologie). 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 vergunningplicht gegeven voor bouw- en graafwerkzaamheden indien deze de in de planregel vastgelegde diepte- en oppervlaktemaat overschrijdt. Indien deze maten worden overschreden kan een omgevingsvergunning pas worden verleend nadat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Aan het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden. Hierdoor kunnen mogelijk aanwezige monumenten in de bodem worden behouden gekoppeld aan de omgevingsvergunningsprocedure. Binnen de dubbelbestemming is tot slot een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor deze bij het verkrijgen van nadere informatie geheel of gedeeltelijk kan worden verwijderd.

6.3.2 Waarde - Natuur en landschap

In het plangebied zijn twee begraafplaatsen aanwezig. Beide begraafplaatsen zijn vanwege hun landschappelijke- en ecologische waarden opgenomen in het bestemmingsplan de Groene Long en de Groen Blauwe Structuurvisie. Daarom is alleen de bestaande bebouwing op dezelfde plaats toegestaan. Om de landschappelijke en ecologische waarden verder te beschermen is over beide zones ook de bestemming 'Waarde - Natuur en landschap' gelegd. Middels het in deze dubbelbestemming opgenomen vergunningstelsel kunnen de bestaande waarden worden behouden.

6.3.3 Waterstaat - Waterkering

De waterkerende functie is in het bestemmingsplan geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze bestemming omvat watergangen en dijken, en is gericht op de bescherming en instandhouding van de waterkering en de waterbeheersing. In de regels is bepaald dat in principe 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 na afwijking van het bestemmingsplan door burgemeester en wethouders. In de regels is bepaald dat de gemeente daarbij het advies inwint bij de beheerder van het waterstaatswerk. Op deze manier kan van geval tot geval worden bekeken of het bouwwerk geen gevaar oplevert voor de waterkering. Daarnaast is een vergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland (Keurvergunning) nodig.

6.4 Overige bepalingen

6.4.1 Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt de vereiste dat, om parkeerproblemen te voorkomen, voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Deze vereiste vond voorheen zijn grondslag in de gemeentelijke bouwverordening. Door een wijziging in de wet heeft de gemeentelijke bouwverordening op dit punt zijn werking verloren. Dit neemt niet weg dat het wenselijk blijft dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Om deze reden is in de planregels een regeling met betrekking tot parkeren opgenomen.

De hoofdregel is dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen terrein. Onder een nieuwe ontwikkeling wordt daarbij zowel het oprichten van bebouwing verstaan, als het veranderen, wijzigen of uitbreiden van bestaand gebruik. De vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid wordt beantwoord op basis van de bij de regels gevoegde parkeernormen, de berekenwijze van de parkeerbehoefte uit het op 13 mei 2014 door het college vastgestelde 'Beleid toepassing verordening op de parkeerbijdrageregeling en parkeernormen' en de uitgebreide jurisprudentie die op dit onderdeel is ontstaan. De bij de regel gevoegde parkeernormen zijn de normen zoals deze op 13 mei 2014 door het college zijn vastgesteld. Daarbij geldt aanvullend dat de parkeerplaatsen qua aard, plaats en inrichting bruikbaar en bereikbaar moeten zijn. De voorschriften uit het Handboek Openbare Ruimte vormen hierbij het uitgangspunt.

De regeling kent een afwijkingsbevoegdheid voor die gevallen dat het niet mogelijk of wenselijk is de parkeergelegenheid (volledig) op eigen terrein te realiseren, en op een 'andere wijze' wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Deze situatie doet zich voor indien:

- a. nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd in het openbaar gebied. Hierbij geldt dat dit niet ten koste mag gaan van bestaande of geplande parkeervoorzieningen, de aanvrager geen uniek gebruiksrecht heeft op deze nieuwe parkeerplaatsen en de bijbehorende aanlegkosten voor de aanvrager zijn.
- b. bestaande parkeerplaatsen worden gebruikt in het openbaar gebied. Dit is mogelijk indien in de bestaande situatie sprake is van een overschot aan parkeerplaatsen, waarbij eveneens geldt dat de aanvrager geen uniek gebruiksrecht verkrijgt voor deze parkeerplaatsen en ter compensatie voor deze reeds door de gemeente aangelegde en betaalde parkeerplaatsen een bedrag dient te betalen van € 7.500,- per parkeerplaats.
- c. duurzaam gebruik van parkeerplaatsen in een al dan niet zelf gerealiseerd naburige parkeervoorziening. Voorwaarde hierbij is dat aangetoond moet worden dat deze parkeerplaatsen langdurig (minimaal 10 jaar) ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling gebruikt kunnen worden.

Indien het niet mogelijk is om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren en ook op een 'andere wijze' niet in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien bestaat de mogelijkheid het tekort aan parkeerplaatsen financieel te compenseren door storting van een bedrag in het gemeentelijk parkeerfonds. De hoogte van de financiële bijdrage wordt bepaald op grond van de op 6 maart 2014 door de gemeenteraad vastgestelde 'Verordening op de parkeerbijdrageregeling Schiedam 2014'.

Tot slot kent de regeling een afwijkingsbevoegdheid voor die situaties dat niet kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en een bijdrage in het parkeerfonds ook niet mogelijk is, maar naar het oordeel van het college sprake is van een ontwikkeling met een bijzonder gemeentelijk belang. Het gaat hierbij om zeer uitzonderlijke situaties, waarbij met gegronde redenen is aangetoond, dat het niet mogelijk is de vereiste parkeergelegenheid te realiseren. Het betreft hierbij ontwikkelingen die zodanig gewenst zijn dat het uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving, gedeeltelijk of volledig vrijstelling van de parkeernorm wordt gegeven.

6.4.2 Laden, lossen en fietsparkeren

Laden en lossen

Voor diverse gebruiksfuncties is, uit het oogpunt van doorstroming en gebruik van de openbare weg, een voorziening voor het laden en lossen vereist. De bepaling met betrekking tot laden en lossen uit de gemeentelijke bouwverordening heeft op dit punt haar aanvullende werking verloren. Het blijft wenselijk om een dergelijke voorziening te hebben, mits de aard en omvang van een ruimtelijke ontwikkelingen daar aanleiding toe geeft. Gelet op de grote verscheidenheid aan ontwikkelingen is het niet mogelijk hiervoor op voorhand normen op te nemen. De aard, omvang, situering en noodzaak van deze voorziening wordt om deze reden op basis van de specifieke eigenschappen van een ruimtelijke ontwikkeling bepaald. Deze vereiste geldt daarbij niet voor woonfuncties.

Fietsparkeren

Het gebruik van de fiets maakt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen ook ruimte moet worden gereserveerd voor het stallen van fietsen. Deze vereiste gold voorheen op grond van het Bouwbesluit. Gelet op het hoge fietsgebruik en om wildparkeren van fietsen te voorkomen is het wenselijk dergelijke stallingsvoorzieningen te hebben. Gelet op de grote verscheidenheid aan ontwikkelingen is het niet mogelijk hiervoor op voorhand normen op te nemen. De aard, omvang, situering en noodzaak van deze voorziening wordt om deze reden op basis van de specifieke eigenschappen van een ruimtelijke ontwikkeling bepaald. Deze vereiste geldt niet voor woonfuncties, omdat voor woningen op grond van het Bouwbesluit nog wel een verplichting geldt voor het hebben van een (fietsen)berging.

6.4.3 Monumentale bomen

In de Algemene Plaatselijke Verordening zijn een aantal monumentale bomen genoemd. Meestal zijn dit solitaire bomen. Aan het Van der Leeuwenplein zijn op 1 perceel echter 24 monumentale bomen aanwezig. Vanwege dit aantal heeft dit landschapselement de bestemming 'Groen - 2' gekregen. Ook op beide begraafplaatsen zijn de nodige monumentale bomen aanwezig. De begraafplaatsen liggen binnen de Groen Blauwe Structuurvisie en hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en landschap'. Beide bestemmingen bevatten hierdoor een strikt vergunningenstelsel en verbiedt het vellen zonder een omgevingsvergunning. Het is daarom niet nodig om deze monumentale bomen apart op de verbeelding aan te geven.

Daarnaast zijn er nog een viertal locaties waar monumentale bomen staan. Deze zijn met een specifieke aanduiding op de plankaart aangegeven. Door middel van deze aanduiding worden de monumentale bomen visueel zichtbaar en kunnen zij integraal meegenomen worden bij bouwactiviteiten en de belangenafweging bij afwijkingen van het bestemmingsplan.

6.4.4 Afwijkingen

In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk met recht bestemd. Er is een beperkt aantal afwijkmogelijkheden opgenomen. Om te voorkomen dat kleine meetfouten tot grote gevolgen leiden en om enigszins flexibel met maatvoeringen om te kunnen gaan, zijn enkele afwijkmogelijkheden opgenomen om in geringe mate te kunnen afwijken van genoemde maten, oppervlaktes enzovoorts. Daarnaast zijn afwijkmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het oprichten van openbare nutsdoeleinden en het wijzigen van de hoogte van de vrijstaande woningen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

6.4.5 Algemene wijzigingsregels

In voorliggend bestemmingsplan zijn drie algemene wijzigingsregels opgenomen. Eén wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen op te vangen. De tweede wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toe te voegen indien een bestaande waterkering wordt verlegd.

Tot slot is aan het Wibautplein een flat en een ander gebouw gesloopt. Deze zone is nu in gebruik als groen ingerichte speelplaats en ten behoeve van stadstuinbouw. Omdat er in de toekomst woningbouw voorzien wordt

is op de verbeelding de oostzijde van het Wibautplein voorzien van een wijzigingsmogelijkheid. Hier zijn maximaal 20 eengezinswoningen toegestaan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en laat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen toe. Aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn kosten verbonden welke door de gemeente bekostigd worden. Verder worden er geen kosten gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

7.2 Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, indien sprake is van één 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.

Het bestemmingsplan 'Nieuwland 2016' is hoofdzakelijk conserverend van aard. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor aanvullende woningbouw dan wel één van de andere in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten. Daar waar in afwijking van het voorgaande inbreiding plaatsvindt zal met anterieure overeenkomsten worden gewerkt. Gelet hierop bestaat er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

7.3 Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Het is in dit geval, doordat er hoofdzakelijk sprake is van een consoliderend plan, niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Resultaten inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan per brief van 9 maart 2016 voorgelegd aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie, het Hoogheemraadschap en de overige organisaties. Daarnaast heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Schiedam en is het plan gepresenteerd in het wijkoverleg Nieuwland.

De ontvangen inspraakreacties zijn opgenomen in de weergegeven in de “Reactienota voorontwerpbestemmingsplan Nieuwland 2016”. Deze nota, die als bijlage 8 bij deze toelichting is opgenomen, vormt de basis voor de aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtelijke wijzigingen doorgevoerd die eveneens in de reactienota zijn opgenomen.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Tevens was op de gemeentelijke website het ontwerp met de bijbehorende documenten downloadbaar. Naast de publicatie op onze website heeft ook publicatie in de Staatscourant, digitale Gemeentebled en het Nieuwe Stadsblad plaatsgevonden. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Dit conform artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 lid 1 sub d Wet ruimtelijke ordening. In totaal zijn er 5 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de in de bijlage opgenomen Nota van zienswijzen. De zienswijzen zijn betrokken op de besluitvorming met betrekking tot het vast te stellen bestemmingsplan Nieuwland 2016.

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.

Bijlagen bij de toelichting