



gemeente
Schiedam

Bestemmingsplan Oranjeburgh



April 2012

Bestemmingsplan Oranjeburgh

Ontwerp : **30 augustus 2011**

Vastgesteld door
de gemeenteraad : **26 april 2012** bij besluit nr. **VR 32/2012**

Uitspraak Afdeling
bestuursrechtspraak
van de Raad van State :

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

Oranjeburgh

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk/lokaal beleid	11
Hoofdstuk 4 Milieu en archeologie	15
4.1 Waterparagraaf	15
4.2 Bodem	15
4.3 Flora en fauna	16
4.4 Externe veiligheid	17
4.5 Geluid	17
4.6 Luchtkwaliteit	18
4.7 Milieuhinder bedrijvigheid	18
4.8 Archeologie	18
4.9 Cultuurhistorie	20
4.10 Duurzaamheid	21
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Uitgangspunten	22
5.3 Wonen	22
5.4 Gemengd Gebied Zusterhuis	22
5.5 Openbare ruimte	22
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	24
6.1 Algemene juridische opzet	24
6.2 Bestemmingen	24
6.3 Dubbelbestemmingen	27
6.4 Overige bepalingen	27
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlagen bij de toelichting	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

Het Vlietlandziekenhuis is begin 2009 verhuisd naar een nieuwe locatie binnen Schiedam. De oude locatie, Burgemeester Knappertlaan 25, is hierdoor vrijgekomen en wordt herontwikkeld tot een nieuw woongebied met ongeveer 100 nieuwe grondgebonden woningen en appartementen. Daarnaast wordt het monumentale Zusterhuis herontwikkeld. Het plangebied ligt binnen het bestaande gebied 'West', dat gebouwd is in de loop van de jaren '30 van de vorige eeuw.

Op 21 april 2011 heeft de gemeenteraad van Schiedam kennis genomen van het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan voor het plangebied. De twee plannen vormen de ruimtelijke kaders voor het voorliggende bestemmingsplan. Tevens dienen zij als input voor de aanvulling op de welstandsnota voor dit plangebied. Het bestemmingsplan en de welstandsnota vormen dan de toetsingskaders op basis waarvan de gemeente en de welstandscommissie de plannen zullen beoordelen.

Doelstelling

Het bestemmingsplan maakt door middel van inbreiding een grote variëteit aan nieuwe woningen mogelijk: rijwoningen in diverse prijsklassen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Het hoofddoel van het bestemmingsplan is een adequate planologische regeling waarin het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan in een juridisch bindende vorm worden neergelegd. Hierbij is het van belang dat het bestemmingsplan rechtszekerheid biedt en na de inwerkingtreding als toetsingskader fungeert voor aanvragen om een omgevingsvergunning. Met het nieuwe bestemmingsplan beschikt de gemeente over een instrument om gewenste en ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en te beheersen.

Het bestemmingsplan wordt opgesteld in overeenstemming met de "Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP2008" en het "Informatiemodel ruimtelijke ordening IMRO2008". Het plan is hierdoor digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan past bovendien binnen de gemeentelijke doelstelling om uniformiteit in de bestemmingsplannen te brengen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Burgemeester Knappertlaan, de Nassaulaan, de Anna van Burenstraat, de Charlotte de Bourbonstraat, de Nassau Dillenburgerstraat, de Louise de Colignystraat en de Juliana van Stolbergstraat.

Het terrein beslaat het perceel van het oude stadsziekenhuis aan de Burgemeester Knappertlaan 25 en ligt binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Schiedam-West (figuur 1). De ontwikkeling van Oranjeburgh vindt plaats door een separaat bestemmingsplantraject. Beide plangebieden kennen een eigen dynamiek voor wat betreft het vaststellingsproces, waardoor de plangebieden elkaar niet hoeven te frustreren. Op figuur 2 is het plangebied van de ziekenhuislocatie weergegeven.

bestemmingsplan Oranjeburgh



Afbeelding 1 - begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Oranjeburgh' vervangt (deels) de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bebouwingvoorschriften voor de Bebouwde kom	08-08-1944	03-02-1945
Gemeenteziekenhuis e.o.	23-03-1962	08-08-1962

In grote lijnen betreft het bestemmingsplan het plangebied van het bestemmingsplan 'Gemeenteziekenhuis e.o.' (figuur 2). Rondom het vigerende plangebied is enkele meters toegevoegd uit de Bebouwingvoorschriften voor de Bebouwde kom. De Nassaulaan ligt ook nu nog binnen het plangebied. Op de hoek van de huidige Nassaulaan en de Anna van Burenstraat is een hoek weggelaten.

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/plankaart, met daarop aangegeven de bestemmingen van alle gronden.

De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de actuele situatie van het plangebied.
- In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het ruimtelijke relevante beleid voor dit bestemmingsplan op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.
- De milieutechnische gevolgen of effecten en archeologie worden in hoofdstuk 4 beschreven.
- De visie op het plangebied is beschreven in hoofdstuk 5. Hierbij wordt ingegaan op de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied.
- In hoofdstuk 6 worden de bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven.
- Hoofdstuk 7 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 8 behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het bestuurlijk overleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is in eigendom van de gemeente Schiedam. Ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan, medio 2011, zijn de meeste gebouwen gesloopt. Het enige overgebleven pand binnen het plangebied is het zogenaamde Zusterhuis, onderdeel van het voormalige gemeenteziekenhuis.



Afbeelding 2 - Historische foto van het Zusterhuis

Het Zusterhuis is op de verbeelding aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie'. Het gebouw heeft een eigen karakter en historie. De dubbelbestemming heeft tot doel deze specifieke eigenschappen te behouden. Paragraaf 4.9 gaat uitvoerig in op de cultuurhistorische waarden van dit pand.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

3.1 *Rijksbeleid*

3.1.1 **Nota Ruimte**

In de Nota Ruimte staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Deze nota gaat in op vraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Het motto van de nota is: "decentraal wat kan, centraal wat moet." Het Rijk benadrukt, net als in voorgaande nota's, opnieuw het belang van sterke steden in een vitaal platteland. Bundeling van wonen en werken in stedelijke gebieden en stedelijke vernieuwing en verdichting zijn de speerpunten van het beleid. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, in of aansluitend op bestaand gebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte in bestaand stedelijk gebied moet door verdichting optimaal worden gebruikt". De in de nota genoemde doelstellingen zijn inmiddels vertaald in beleid op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. De herontwikkeling van de locatie sluit aan op de uitgangspunten van de nota Ruimte.

3.1.2 **Structuurvisie Randstad 2040**

Het kabinet heeft hoge ambities en wil dat de Randstad zich ontwikkelt tot topregio in Europa en wil de afspraken over woningbouw aantallen en locaties binnen en buiten de bestaande steden die in het verlengde van de Nota Ruimte zijn gemaakt waarmaken. Tot 2040 zijn er ten minste 500.000 nieuwe woningen nodig in de Randstad. Dit dient onder meer bereikt te worden door sterke verdichting en herstructurering van verouderde woon-werklocaties in de steden en transformatie van in onbruik geraakte terreinen tot nieuwe stedelijke gebieden met een woon-/werkfunctie. Dit bestemmingsplan sluit aan op deze uitgangspunten.

3.1.3 **Structuurvisie Infrastructuur en ruimte (ontwerp)**

Op 3 augustus 2011 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte als ontwerp ter inzage gelegd. De structuurvisie zal verschillende nota's gaan vervangen, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit, 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 hoofdenrgienetwerk. Daarnaast geldt voor de regio Rotterdam dat, ten gevolge van een kwalitatieve mismatch, tot 2040 ruim 100.000 woningen moeten worden vervangen.

3.1.4 **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 op 3 augustus 2011 in werking getreden. In 2011 is ook de eerste aanvulling op de AMvB Ruimte ter inzage gelegd. In de AMvB Ruimte en de aanvulling daarop staan geen nationale belangen benoemd welke van toepassing zijn op het plangebied.

bestemmingsplan Oranjeburgh

3.1.5 Nota Mensen Wensen Wonen

In 2000 is de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen; Wonen in de 21ste eeuw' vastgesteld. In de nota wordt gekeken naar de ruimtebehoefte voor wonen in Nederland voor de periode tot 2010 met een doorkijk naar 2030. De nota beschrijft de omslag die het rijksbeleid voor het wonen doormaakt: van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen, van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Overheid en markt werken daarbij, elk vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, samen bij de uitvoering van het woonbeleid.

De woonwensen van burgers dienen centraal te staan, waarbij een van de genoemde kwaliteitseisen de vraag naar ruimere woningen is, vooral in de koopsector. Bij het faciliteren van de burgers staan vier principes centraal: het vergroten van de keuzevrijheid voor de burger, aandacht voor maatschappelijke waarden, een betrokken overheid en een beheerste marktwerking. Op basis van deze principes zijn vijf uitgangspunten vastgesteld:

1. vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving;
2. kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. bevorderen van wonen en zorg op maat;
4. kwaliteit van wonen in steden vergroten;
5. meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Het plangebied bevat voldoende ruimte voor groen. Binnen de woonbestemmingen wordt de mogelijkheid geboden voor individuele particuliere initiatieven. Bovendien worden mogelijkheden geboden voor een beroep/bedrijf aan huis.

3.1.6 Waterbeleid 21e eeuw

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

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

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in concrete aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld (zie paragraaf 4.1 en Bijlage 1). De relevante waterhuishoudkundige thema's voor het plangebied en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan zijn hierin opgenomen.

3.1.7 GroteStedenBeleid

Het nationale Grotestedenbeleid bestaat sinds 1994 en richt zich op het verbeteren en versterken van de steden. Naast de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht maken nog 26 steden deel uit van het Grotestedenbeleid; Schiedam is daar één van. Schiedam heeft zich actief ingezet om deel uit te maken van het Grotestedenbeleid. Het biedt extra kansen en mogelijkheden om de stad vooruit te helpen.

Doelstelling van het beleid is om een krachtige stad te realiseren. Dit moet bereikt worden door de onderstaande vijf uitgangspunten te hanteren, welke ongewijzigd blijven met de decentralisatie van het stedenbeleid in periode van 2010 tot 2014:

- het verbeteren van de objectieve en de subjectieve veiligheid;
- het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving;
- het verbeteren van de sociale kwaliteit van de leefomgeving;
- het binden van de midden- en hogere inkomensgroepen aan de stad;
- het vergroten van economische kracht van de stad.

bestemmingsplan Oranjeburgh

In het kader van het Grotestedenbeleid heeft de gemeente Schiedam in 2009 voor de periode van 2010 tot 2015 een MeerjarenOntwikkelingsProgramma (MOP) opgesteld (zie paragraaf 3.4.2).

3.2 *Provinciaal beleid*

3.2.1 **Provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'**

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 voor de gehele provincie de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld. De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de provincie tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing in kwaliteit. De structuurvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004), de streekplannen Zuid-Holland Zuid (2000), -West (2003), -Oost (2003) en Rijnmond (2005) en alle herzieningen en uitwerkingen ervan, evenals de nota Regels voor Ruimte (2006). Daarnaast implementeert de structuurvisie afspraken met de andere Groene Hartprovincies. Het plangebied wordt in de structuurvisie weergegeven als 'stads- en dorpsgebied'.

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

- de concentratie en bundeling van verstedelijking binnen het bestaand stedelijk gebied;
- een breed en aantrekkelijk aanbod van woonmilieus om aan de veranderde vraag te voldoen;
- het klimaatbestendig en duurzaam realiseren van nieuwe ontwikkelingen (zie paragraaf 4.10)

Door het opnemen van de bestemming 'Waarde - cultuurhistorie' (paragraaf 4.9) houdt het bestemmingsplan ook rekening met de bescherming van die waarden, zoals bedoeld in paragraaf 4.8.2 van de structuurvisie. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

3.2.2 **Provinciale verordening Ruimte**

Samen met de structuurvisie is de verordening 'Ruimte, ontwikkelen met schaarse ruimte' vastgesteld. In deze verordening vindt een juridische vertaling plaats van het beleid uit de structuurvisie. De verordening stelt daarbij regels met betrekking tot belangrijke ruimtelijke elementen die een doorwerking moeten hebben in het bestemmingsplan. Voor zover relevant ligt het plangebied binnen de bebouwingscontouren (artikel 2) waarbinnen stedelijke functies zijn toegelaten. Het bestemmingsplan is niet strijdig met de verordening.

3.2.3 **Woonbeleid**

In 2005 heeft de provincie de 'Woonvisie' tot 2015 gepresenteerd. In deze visie geeft de provincie aan wat haar woonbeleid is voor de jaren 2005-2014. De 'Woonvisie' is gebaseerd op de Nota Mensen Wensen Wonen. In de visie wordt extra nadruk gelegd op het aanbieden van passende woningen aan verschillende doelgroepen. Hierbij worden een aantal 'kwalitatieve accenten' uitgelicht. De provincie streeft naar:

1. realisering van 50% van de nieuwe woningbehoefte door middel van verdichting en/of inbreiding;
2. handhaven van de bestaande sociale voorraad van ongeveer 30% van de totale woningvoorraad;
3. aandacht voor de realisatie van seniorenwoningen, ook om woningen voor starters en doorstromers vrij te maken;
4. differentiatie van stedelijke woonmilieus;
5. aandacht voor de bouw van woningen in het dure landelijke segment.

Het bestemmingsplan maakt door middel van inbreiding een grote variëteit aan nieuwe woningen mogelijk: rijwoningen in diverse prijsklassen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen en sluit daarmee aan op de streefdoelen van de provincie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020), dat geldt als regionale structuurvisie, bestrijkt het grondgebied van alle bij de stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten en is bestemd voor een periode van vijftien jaar (2005-2020). De kern van de RR2020 zit in de balans tussen verstedelijking en de kwaliteit van de leefomgeving.

In het RR2020 is opgenomen dat vooral binnenstedelijk gebouwd moet worden. Daarbij moet de herstructurering van het bestaand stedelijk gebied aansluiten bij de regionale behoefte aan meer differentiatie en bij de bestaande kwaliteiten van het gebied. Het gaat er om een grote diversiteit aan kwalitatief goede woon-, werk- en verblijfsgebieden te creëren. Dat betekent onder meer het toevoegen van nieuwe en het transformeren van bestaande woonmilieus. Op grond van het RR2020 maakt het plangebied deel uit van een gebied met de aanduiding 'upgrading stadswijken' (afbeelding 3). Met het oog op milieu wordt bovendien ingezet op efficiënt ruimtegebruik, het vrijhouden van het groenblauwe raamwerk van intensieve verstedelijking en het integreren van natuur en water in het stedelijk gebied.



Afbeelding 3 - Woonmilieudifferentiatie RR2020

3.3.2 Woonbeleid

De regionale ambities in het woonbeleid (Regionale Visie Stedelijke Vernieuwing 2001-2010 en de Regionale Woonvisie 2003) zijn het vergroten van het aanbod aan aantrekkelijke woningen en woonmilieus, zowel in kwaliteit als in aantallen, en een betere spreiding van deze aantrekkelijke woonmilieus over de regio.

3.4 Gemeentelijk/lokaal beleid

3.4.1 Stadsvisie

Op 28 september 2009 heeft de gemeenteraad de "Stadsvisie Schiedam 2030" als structuurvisie vastgesteld. 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.

bestemmingsplan Oranjeburgh

In de stadsvisie wordt geconcludeerd dat het onmogelijk is om alle hoofdoopgaven tegelijk uit te voeren. Daarom vormen de hoofdoopgaven het kader waar, binnen de periode 2010-2030, ruimtelijke werkzaamheden uit voortvloeien. In de stadsvisie worden acht ruimtelijke opgaven onderscheiden. Een van de acht ruimtelijke hoofdoopgaven in de Stadsvisie richt zich op het bouwen en vernieuwen. In de Stadsvisie is aangegeven dat er de komende 20 jaar (via vervanging en toevoeging) nog 4.000 woningen gebouwd moeten worden om sociale stijgers een beter perspectief te bieden en midden- en hogere inkomens aan de stad te binden of een wooncarrière in de stad te bieden. Daarom is het gewenst toplocaties te benutten voor wonen en levensloopvriendelijke wijken te creëren. Voor de wijk 'West', waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, ligt de nadruk op wonen met maatwerk; vernieuwing op maat. Bij het binnenstedelijk bouwen is ook voor de komende jaren de oude ziekenhuislocatie in West concreet genoemd.

3.4.2 MeerjarenOntwikkelingsProgramma

Het Meerjaren ontwikkelingsprogramma Schiedam 2010-2015 (MOP) is op 19 december 2009 vastgesteld. Het MOP geeft, als uitwerking van het nationale Grotestedenbeleid (paragraaf 3.1.5) en de Stadsvisie (paragraaf 3.4.1), voor de periode van 2010 tot 2015 weer op welke wijze enkele fysieke dimensies van de Stadsvisie zullen worden uitgewerkt. Projecten uit het MOP die betrekking hebben op het plangebied zijn:

- bevorderen van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad;
- bevorderen van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving.

3.4.3 Wijkplan West

Het wijkplan West is in 2005 vastgesteld en biedt de kaders voor de ontwikkeling van de wijk. Het plan benadrukt de behoefte tot verbetering van de bestaande sociale en economische voorzieningen. Op het gebied van openbare ruimte is een kwalitatieve verbetering nodig en waar mogelijk een uitbreiding van de openbare ruimte met sport- en speelgelegenheden in of aan de rand van de wijk. Op dat openbaar gebied drukt eveneens de wens om meer parkeerplaatsen te realiseren. De dichtbebouwde traditionele (vooorlogse) opzet van de wijk sluit niet (meer) aan op het toenemende gebruik van de auto. Ook de verkeersveiligheid vraagt aandacht.

Het uitgangspunt binnen het voorliggende bestemmingsplan is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Daarnaast wordt gezorgd voor voldoende gelegenheid tot parkeren in het openbaar gebied.

3.4.4 Beleidsnota wonen

In augustus 2003 heeft het college de 'Beleidsnota Wonen' vastgesteld. Deze nota biedt de visie van de gemeente op het wonen in het algemeen en de herstructurering in het bijzonder. Voor het plangebied is herstructurering niet aan de orde, maar algemene gemeentelijke ambities op het gebied van wonen zijn wel terug te vinden in het plangebied. Met haar woonbeleid streeft de gemeente Schiedam naar:

- gevarieerde wijken (verschillende woningtypen, verschillende huishoudens)
- synergie in de wijk om binding aan de wijk te bevorderen (duurzaamheid, veiligheid, wooncarrière);
- de wijk als biotoop van de dagelijkse voorzieningen (kernbegrip is leefbaarheid);
- bewoners die trots kunnen zijn op hun wijk (beeldbepalende, herkenbare elementen);
- verbetering van de bestaande woningvoorraad (de hele wijk moet ervan profiteren);
- het bieden van perspectief aan alle inwoners (in de beleidsnota wordt aangegeven dat gemiddeld een derde van de huidige bewoners binnen de wijk wenst door te stromen).

Woonvisie2030

Begin 2012 start de inspraak met betrekking tot de Woonvisie 2030. De Woonvisie vormt een uitwerking van de op wonen betrekking hebbende hoofdoopgaven uit de Stadsvisie. In de Woonvisie staat het ontwikkelen van een meer afgewogen woningvoorraad en meer verschillende woonmilieus centraal. Doel is een levensloopvriendelijke stad, welke Schiedammers bindt aan de stad door hen de kans op een wooncarrière te bieden. Hierbij wordt ingespeeld op wijzigingen in woningbehoeften en de vergrijzing van de samenleving. Het voorliggende bestemmingsplan maakt realisering van één van de expliciet in de Woonvisie benoemde ontwikkelingen mogelijk en draagt bij aan realisering van deze doelen.

bestemmingsplan Oranjeburgh

3.4.5 Groenstructuurplan

In 2008 is het Groenstructuurplan geëvalueerd. In de evaluatie zijn de beoogde maatregelen uit het Groenstructuurplan tegen het licht gehouden. Voor de wijk West zijn in het Groenstructuurplan onder meer als maatregel genoemd het versterken van het laankarakter van de Burgemeester Knappertlaan.

Uit de evaluatie blijkt dat het versterken van het laankarakter van de Burgemeester Knappertlaan tot op heden niet is uitgevoerd: "Het idee van een laanbeplanting is nog steeds erg zwak. Bovendien heeft men te kampen met wortelopdruk. Herinrichting van de Burgemeester Knappertlaan moet worden overwogen bij de actualisatie van het Groenstructuurplan. Verder moet dit item worden opgenomen in een Bomenstructuurplan".

Sinds het verschijnen van het evaluatierapport zijn de fietspaden aan de Burgemeester Knappertlaan grootschalig aangepakt. De laanbeplanting is versterkt en de ondergrondse groeiruimte is verbeterd. De problemen met wortelopdruk zijn structureel verholpen. Deze laanbeplanting is opgenomen als stedelijke (hoofd)boomstructuur in het bomenstructuurplan.

In het plangebied hebben de bestaande structuurbepalende groengebieden een specifieke groenbestemming gekregen. Door deze gebieden als "groen" te bestemmen behouden ze hun uitstraling en blijven ze van waarde voor de uitstraling van het openbaar gebied. De kleinere groenstroken zijn over het algemeen opgenomen in de verkeersbestemmingen, omdat deze niet bepalend zijn voor de groenstructuren in het plangebied. De aanleg van groen- en speelvoorzieningen binnen deze bestemmingen is toegelaten.

3.4.6 Speelruimteplan

In 2007 is het Speelruimteplan 'Buitenspelen, Ja Leuk!' vastgesteld. In dit beleidsplan worden de relevante richtlijnen voor het te vormen beleid, een analyse van de huidige speelruimte, het wenselijke en het huidige openbare speelvoorzieningsniveau en de te nemen maatregelen weergegeven.

In de omliggende wijk is in ruime mate informele groene speelruimte aanwezig in de vorm van de diverse parken. Deze parken bieden met name voor de jeugd (6 t/m 11 jaar) veel uitdaging. Kinderen (0 t/m 5 jaar) zullen hier doorgaans niet zelfstandig gebruik van kunnen of mogen maken. Voor de kinderen zullen vooral de trottoirs en pleinen de belangrijkste informele ruimte vormen. Daarnaast biedt een deel van de openbare ruimten door hun verkeersluwe karakter mogelijkheden om te spelen.

Dit bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om speelvoorzieningen aan te leggen in het centrale plantsoen en biedt bij uitstek ruimte voor kinderspel voor kinderen in de leeftijdscategorieën tot 11 jaar. Aansluitend aan het plangebied kunnen ook het driehoekige plein aan de Nassaulaan aparte speelvoorzieningen ingericht worden.

3.4.7 Parkeerbeleid

Uit de kadernota parkeerbeleid is het uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan afgeleid dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Daarnaast wordt gezorgd voor voldoende gelegenheid, bijvoorbeeld voor bezoekers, tot parkeren in het openbaar gebied. Voor een concrete invulling van de norm wordt verwezen naar paragraaf 5.5.2 van de toelichting. In de regels wordt het parkeren nader geregeld.

3.4.8 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Ziekenhuislocatie

De ruimtelijke uitgangspunten voor het plangebied zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig Plan Ziekenhuislocatie Burgemeester Knappertlaan Schiedam, dat inzicht geeft in de aard van de locatie en de aansluiting op de omgeving. Het stedenbouwkundig plan bestaat onder meer uit het beoogde bouwprogramma, de beoogde bouwmassa's met bouwhoogten, de verkaveling, het stratenpatroon met bijbehorende parkeermogelijkheden en de groenstructuur.

bestemmingsplan Oranjeburgh

Het plan kent een grote variëteit aan woningtypes: rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. De geplande appartementen zijn gesitueerd aan de rand van het groene centrumgebied, alsmede als begeleiding langs de Burgemeester Knappertlaan. De waardevolle bomen op het terrein zijn in belangrijke mate ingepast in het ontwerp.

Het stedenbouwkundig plan is in nauwe samenspraak met bewoners en belanghebbenden opgesteld. Op 21 april 2011 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van het stedenbouwkundig plan dat de basis voor het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is kennis genomen van het beeldkwaliteitsplan, welke als welstandsparagraaf wordt vastgesteld en de kaders stelt voor de architectonische uitwerking in het gebied.

3.4.9 Welstandsnota

Daar waar de stedenbouwkundige elementen hun doorvertaling voornamelijk hebben gevonden in dit bestemmingsplan, dienen de belangrijkste eisen uit het beeldkwaliteitsplan opgenomen te worden in de welstandsnota. Om de architectonische kwaliteit van het gebied te borgen wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan een aanvulling op de welstandsnota voor het gebied Oranjeburgh vastgesteld conform het bepaalde in artikel 12a van de Woningwet (Bijlage 1). Daarmee kunnen aanvragen om omgevingsvergunning getoetst worden aan op dit gebied toegesneden redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 4 Milieu en archeologie

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

4.1 Waterparagraaf

De te ontwikkelen locatie heeft op dit moment een functie stedelijk gebied (ziekenhuis) en ligt in een polder met een waterbergingstekort. Wanneer er bij herstructurering echter geen verslechtering voor het watersysteem optreedt (ofwel het percentage verhard oppervlak neemt niet toe) hoeft er geen aanvullende waterberging te worden gerealiseerd. Dit plan voorziet er in dat het percentage verhard oppervlak niet toeneemt (en zelfs afneemt), waardoor er dan ook geen aanvullende waterbergingscompensatie nodig. De volledige waterparagraaf "Waterparagraaf ziekenhuislocatie Vlietland" is als Bijlage 2 bijgevoegd.

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt het hemelwater apart afgevoerd van het huishoudelijk water. De lozing van het hemelwater vindt vertraagd plaats op de dichtstbijzijnde singel aan de Stadhouderslaan. Hiertoe wordt binnen het plangebied een waterretentievoorziening gerealiseerd (Bijlage 3).

Op 5 augustus 2011 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een positief advies afgegeven (Bijlage 4).

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 bestemmingswijziging.

4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de locatie Burgemeester Knappertlaan 25 te Schiedam zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd waarmee de milieuhygiënische bodemkwaliteit is vastgelegd. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan kan op een deel van de locatie woningbouw worden gepleegd. In het kader van de geplande bebouwing zijn de bodemonderzoeken beoordeeld. Hierbij is nagegaan welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om over te kunnen gaan tot woningbouw.

4.2.2 Bodemonderzoek en aanpak

Binnen het plangebied zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd¹. De resultaten uit de eerdere onderzoeken zijn verwerkt in de rapporten van 19 juni 2009 en 21 mei 2010 (Bijlage 5). Op basis van de milieuhygiënische gegevens uit deze rapporten is gebleken dat binnen het plangebied twee delen te onderscheiden zijn:

Op het westelijk gelegen terreindeel zijn matige tot sterke verontreinigingen met koper en zink aangetoond. Het betreft een oppervlakte van circa 2.500 m². De verontreinigde laag is circa 1 meter dik. In de bijlage van het onderzoek van 21 mei 2010 is een situatieschets toegevoegd van het gehele plangebied. Hierin is het sterk verontreinigde gebied aangegeven in geel. Voor deze locatie geldt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Voordat dit deel van het terrein geschikt is om te bouwen dient het gesaneerd te worden. De gemeente Schiedam stelt hiervoor een saneringsplan op. Pas na goedkeuring en uitvoering van het saneringsplan is de (deel)locatie geschikt om te bebouwen en te bewonen.

Voor de overige terreindelen zijn slechts lichte verontreinigingen met diverse zware metalen gemeten. In het grondwater zijn plaatselijk verhoogde gehalten met arseen gemeten, maar deze passen geheel binnen de achtergrondconcentraties van de wijk waarin de nieuwbouwlocatie is gelegen. Voor de herinrichting van deze deellocatie zijn dan ook geen milieuhygiënische beperkingen.

bestemmingsplan Oranjeburgh

4.2.3 Conclusie en advies

Concluderend kan gesteld worden dat voor het westelijk terreindeel sprake is van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Voordat dit deel van het terrein geschikt is om te bebouwen dient het gesaneerd te worden. Voor de herinrichting van de overige terreindelen zijn geen milieuhygiënische beperkingen.

4.3 Flora en fauna

Op 22 oktober 2007 is de rapportage Flora & faunatoets Vlietlandziekenhuis, Burg. Knappertlaan Schiedam, verschenen (bijlage 3).

4.3.1 Flora en Fauna

Plant- en diersoorten dienen op grond van de Flora- en faunawet beschermd te worden. Uitgangspunt 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.

Het plangebied is in enige mate geschikt als biotoop voor beschermde flora en fauna.

- Het plangebied maakt geen onderdeel uit en is niet gelegen in de nabijheid van natuur- of groengebieden met een wettelijk beschermde status of ecologische verbindingzones (EHS, PEHS). Er is daarom geen sprake van een regionale ecologische betekenis van het plangebied.
- De groenstructuren binnen het plangebied maken geen onderdeel uit van de stedelijke ecologische structuur.
- Binnen het plangebied worden meerdere biotopen aangetroffen welke potentieel geschikt zijn voor beschermde vaatplanten, mossen, korstmossen, paddenstoelen, vogels, zoogdieren en insecten.
- Er zijn actuele gegevens beschikbaar met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten vogels en zoogdieren binnen het plangebied. Aangezien er meerdere soorten beschermde flora en fauna en / of soorten van de rode lijst zijn aangetroffen binnen het plangebied dienen de wettelijk voorschriften tot zorgvuldig handelen, de compensatieplicht en de zorgplicht in acht te worden genomen.

4.3.2 Groen

Voor het plangebied is een inventarisatie van het bomenbestand gemaakt (Bijlage 8). In dit onderzoek komen de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren:

- Alle beschreven bomen vallen onder de kapvergunningplicht zoals beschreven in artikel 4.4.2 van de APV Schiedam. Alvorens bomen te rooien en / of verplanten dient tijdig een kap- of verplantvergunning te worden aangevraagd, waarbij een herplantplicht kan worden opgelegd.
- De verplantbaarheid van bomen is niet beoordeeld, hiervoor dient een nader onderzoek te worden ingesteld. Van het merendeel van de te behouden bomen kan bij voorbaat worden aangenomen dat deze niet of nauwelijks verplantbaar zijn. Over het algemeen kan worden gesteld dat het verplanten van bomen als een (kostbare) noodmaatregel moet worden beschouwd. Bij het verplanten van bomen dient er van uit te worden gegaan dat, afhankelijk van de soort, standplaats en leeftijd, een voorbereidingstijd van één tot twee jaar noodzakelijk is. Na verplanting heeft een boom circa vijf jaar nazorg nodig.
- Snoeien, opkronen, kandelaberen etc. van te behouden bomen mag slechts worden uitgevoerd in overleg met de specialisten van de afdeling BOR van de gemeente Schiedam en IRADO groen.
- Alle te behouden bomen dienen gedurende de sloop-, ontwikkelings- en afrondingsfase deugdelijk te worden beschermd. Voor aanvang van de werkzaamheden dient een uitgebreid beschermingsplan te worden opgesteld. Waarbij aandacht wordt besteed aan de boven en ondergrondse bescherming van bomen. Dit plan dient vooraf te worden goedgekeurd door specialisten van ONS Ingenieursbureau en IRADO groen.
- Alle bomen vallend onder de categorie zeer goed (+ / +) dienen te worden behouden. De bomen dienen te worden ingepast in de toekomstige bouw- en ontwikkelingsplannen. Verplanten van deze bomen is geen optie. Kapvergunning zal voornamelijk niet worden verleend.

bestemmingsplan Oranjeburgh

- Alle bomen vallend onder de categorie goed (+) dienen te worden behouden. De bomen dienen te worden ingepast in de toekomstige bouw- en ontwikkelingsplannen. Slechts in enkele gevallen en onder duidelijke motivatie kan worden overwogen bomen te rooien en of verplanten. Verplanten van bomen is een noodmaatregel. De verplantbaarheid van bomen dient nader te worden onderzocht.
- Alle bomen vallend onder de kwaliteit redelijk (+ / -) dienen bij voorkeur te worden behouden. Verzoek tot het rooien of verplanten van bomen dient te worden voorzien van een duidelijke motivatie. Verplanten van bomen is een noodmaatregel. De verplantbaarheid van bomen dient nader te worden onderzocht.
- Alle bomen vallend onder de categorie slecht (-) en zeer slecht (- / -) mogen, na verlening van een kapvergunning, zonder verdere uitgebreide motivatie worden gerooid. Behoud van deze bomen wordt in verband met hun algemene kwaliteit vooralsnog niet zinvol geacht.

4.4 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval van een calamiteit tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen onder hoge druk. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans per jaar aan dat een persoon die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.
- Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste 10 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transportroute. Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen, zijn niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour (het PR) rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt; en evenmin niet binnen de 10^{-6} contour van transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) - in geval van inrichtingen - en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen - in geval van transportroutes voor gevaarlijke stoffen - is opgenomen dat voor iedere toename van het GR binnen het invloedsgebied een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de oriëntatiewaarde veroorzaakt.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, en evenmin binnen het invloedsgebied van een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor of via ondergrondse buisleidingen onder hoge druk. Buiten het plangebied liggen diverse voor de veiligheid relevante inrichtingen. De PR 10^{-6} -contour van deze inrichtingen reiken niet tot het plangebied. Er is als gevolg van dit plan geen toename van het aantal personen in een invloedsgebied er is daarom geen groepsrisicoverantwoording nodig.

4.5 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid worden het wegverkeer, railverkeer, vliegverkeer en de industrie als potentiële geluidsbronnen onderscheiden. Op grond van de Wet geluidhinder, en voor vliegverkeer de Luchtvaartwet en Wet luchtvaart, geldt voor deze geluidsbronnen een voorkeursgrenswaarde waar woningen en andere geluidgevoelige objecten aan moeten voldoen.

4.5.1 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszones van de Burgemeester Knappertlaan en de Nieuwe Haven. Op grond van de Wet geluidhinder is bij het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen binnen deze onderzoekszones een akoestisch onderzoek nodig. Onderzocht moet worden of er wordt voldaan aan de geluidsnorm van (48 dB) op de gevels van de nieuwe woningen. Sonus heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied (Bijlage 9). Geconcludeerd wordt dat voor een aantal woningen een procedure hogere waarden (geluid) nodig is.

bestemmingsplan Oranjeburgh

4.5.2 Industrielawaai

Het plan ligt binnen de zones van vijf gezoneerde industrieterreinen: Schiedam-zuid, Wilheminahaven, Botlek/Pernis, Waal-Eemshaven en Havens Noord-West. Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd (Bijlage 9) waaruit blijkt dat niet overal wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor Industrielawaai van 50 dB(A). Geconcludeerd wordt dat voor een aantal woningen een procedure hogere waarden (geluid) nodig is ten gevolge van de geluidsbelasting van de industrieterreinen Botlek/Pernis en de Waal-Eemshaven.

4.5.3 Railverkeer- en vliegverkeerlawaai

Het plangebied bevindt zich niet binnen een onderzoekszone voor spoorweglawaai en valt buiten de 35 Ke-contour van het vliegveld Rotterdam The Hague Airport. Een akoestisch onderzoek in het kader van deze geluidsbronnen is daarom niet nodig.

4.5.4 Conclusies

Voor een aantal woningen is een procedure hogere waarde (geluid) vereist ten gevolge van het wegverkeerslawaai en de geluidsbelasting van de industrieterreinen Botlek/Pernis en de Waal-Eemshaven. Vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden voor geluid zijn hogere waarden (geluid) verleend (zie Bijlage 10).

4.6 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm) en de bijbehorende besluiten en regelingen vormen het wettelijk kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit bij projecten. De huidige achtergrondconcentratie aan stikstofdioxide en fijnstof binnen het plangebied zijn lager dan 40 microgram per m³ (jaargemiddelde) en voldoet hiermee aan de normen. Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk, maar de consequenties voor de luchtkwaliteit zijn "Niet in betekende mate" (NIBM) omdat het plan voorziet in minder dan 1.500 nieuwe woningen. Voor het bestemmingsplan is daarom geen nader luchtkwaliteitsonderzoek vereist.

4.7 Milieuhinder bedrijvigheid

Ten aanzien van de milieuzonering rond de in het plangebied voorkomende bedrijven en inrichtingen is aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierbij gaat het om de in deze publicatie opgenomen categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende afstanden ten opzichte van woonbebouwing (uitgaande van een rustige woonwijk). Er zijn geen bedrijven of inrichtingen in of buiten het plangebied met een mogelijke invloed die ruimtelijk, vanuit het oogpunt van milieuhygiëne, een knelpunt vormen.

*4.8 Archeologie***4.8.1 Beleidskader**

Naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" heeft de provincie Zuid-Holland beleid ontwikkeld over het behoud van archeologisch erfgoed en documentatie van vindplaatsen. Ook heeft het verdrag geleid tot de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007).

Schiedam heeft in 2008 een gemeentelijk archeologisch beleid vastgesteld, waarvan de Archeologische Waarden- en Beleidskaart een belangrijk instrument vormt. De kaart toont de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied en geeft aan hoe de gemeente daarmee wenst om te gaan. In bestemmingsplannen wordt voor de verschillende plangebieden het archeologisch beleid nader uitgewerkt.

bestemmingsplan Oranjeburgh

Het doel van het gemeentelijk archeologisch beleid is:

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

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden binnen een te ontwikkelen plangebied vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De inventarisatie kan worden afgerond met een waardering van eventuele archeologische resten. De waardering vormt 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.

4.8.2 Bewoningsgeschiedenis

Het bestemmingsplangebied 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 de Romeinse tijd voorkomen. In de 10^e/11^e eeuw werd het (klei-op) veengebied ontgonnen. De maaiveldvaling ten gevolge van de ontwatering van het veen maakte het gebied kwetsbaar voor overstromingen. De aanleg van rivier- en polderdijken was noodzakelijk. De dijken werden vanaf het begin vaak als woonplaats benut. Gelet hierop zijn in het gehele bestemmingsplangebied vindplaatsen uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen te verwachten.

4.8.3 Archeologische verwachting

Naar aanleiding van de voorgenomen sloop van het Vlietlandziekenhuis heeft ArcheoMedia BV in 2008, in opdracht van de gemeente Schiedam voor het plangebied een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 11). Het onderzoek heeft in het zuidelijke deel van het plangebied geul- en oeverafzettingen van een Duinkerke I-geulstelsel aangeboord. Vindplaatsen uit de IJzertijd of de Romeinse tijd kunnen gerelateerd zijn aan dit geulstelsel. De aanwezigheid van fosfaten in twee verkennende boringen vormde een eerste aanwijzing voor de eventuele aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Het karterend inventariserend veldonderzoek heeft de locatie van de geul- en oeverafzettingen nader begrensd. In twee karterende boringen werd in en op deze oeverafzettingen grind aangetoond en in één van deze boringen werd ook bot aangetroffen. Grind en bot zouden een indicatie kunnen zijn voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, maar hun aanwezigheid kan ook een natuurlijke oorsprong hebben.

Omdat op grond van de aangetroffen archeologische indicatoren is het nog niet volledig duidelijk is of er een archeologische vindplaats aanwezig is, heeft ArcheoMedia BV een zone aangewezen waar in geval van bodemverstoring een vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd, één en ander afhankelijk van de aard en de omvang van de geplande verstoring. Hierover dient contact opgenomen te worden met het bevoegde gezag, de gemeente Schiedam.

4.8.4 Conclusie

Voor een deel van het plangebied is, op basis van het reeds uitgevoerde verkennend archeologisch onderzoek, een zone geselecteerd waar archeologisch onderzoek, afhankelijk van de aard en omvang van de voorgenomen verstoring, mogelijk nog noodzakelijk is (Waarde - Archeologie A). Voor deze zone geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 100 m² en die tevens dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP. Voor de rest van het plangebied (Waarde - Archeologie B) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan 3,5 meter beneden NAP.

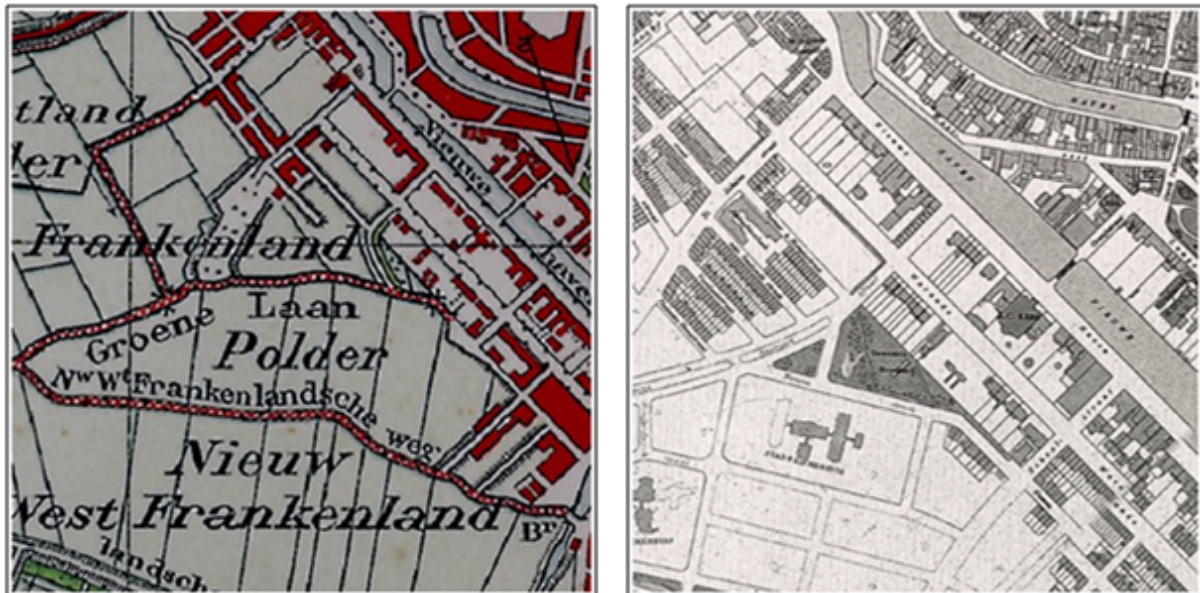
bestemmingsplan Oranjeburgh

4.9 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden van het plangebied worden met name bepaald door de locatie in de wijk Schiedam West. Schiedam West, dat in de periode 1910-1940 tot stand is gekomen, is een relatief gave wijk met villabebouwing. De historisch gegroeide ruimtelijke structuur op de voormalige ziekenhuislocatie is geheel verwijderd, met uitzondering van bijzondere boomgroepen en het Zusterhuis. Het Zusterhuis is beschermd onder het regime van de gemeentelijke erfgoedverordening.

4.9.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

De voormalige ziekenhuislocatie maakt deel uit van de wijk Schiedam West. Deze wijk is aangelegd tussen 1910 en 1940 in de West Frankenlandse polder. Deze polder bestond uit grasland en werd doorsneden door enkele wegen, zoals de Groene Laan / Nieuw Frankelandseweg. Deze oude polderweg werd deels benut voor de aanleg van de Burgemeester Knappertlaan. Deze nieuwe verbindingsweg tussen oost en west kreeg wel een veel gelijkmatiger verloop. Een deel van de Groene Laan werd daarom omgevormd tot de Nassaulaan. De woonwijk kreeg een orthogonale opzet, gebaseerd op het oude slotenpatroon. Het deels verleggen en het deels handhaven van de bestaande landschappelijke structuur, verklaart het verloop van de straten en de hoekverdraaiing van de wijk ten opzichte van het eerder ontwikkelde gebied rond de Warande.



Afbeeldingen 5-6. Kaartmateriaal met indicatie van locatie ziekenhuis. Links ca. 1910, rechts 1920.

Het nieuwe ziekenhuis werd naar ontwerp van de architect P. Sanders in de jaren 1917-1919 gebouwd. Dit gemeenteziekenhuis was een groot complex, bestaande uit verschillende vleugels en vrijstaande paviljoens, met als blikvanger een monumentaal hoofdgebouw, dat was gericht op de Burgemeester Knappertlaan. In de loop van de jaren twintig en dertig vonden diverse verbouwingen en uitbreidingen plaats. De belangrijkste hiervan is de bouw van het Zusterhuis, dat in 1938 in gebruik werd genomen.

Van het oorspronkelijke complex resteert na diverse verbouwingen en grootschalige vernieuwingen uiteindelijk niets. In de jaren zestig werd het gehele ziekenhuis vernieuwd. Het ziekenhuis is inmiddels verhuisd naar een nieuwe locatie, waarna alle gebouwen, met uitzondering van het Zusterhuis, zijn gesloopt. De nieuw ontworpen structuur voor de locatie heeft geen relatie met de vroegere inrichting van het terrein.

bestemmingsplan Oranjeburgh



Afbeeldingen 7-8. Het Zusterhuis vlak na oplevering in 1938

4.9.2 Monumenten

In 1938 werd het Zusterhuis opgeleverd. Het ontwerp voor dit onderkomen van leerlingverpleegsters was afkomstig van ir. C.E. Alexander. Het oude Zusterhuis wijzigde in de loop der tijd van functie, onder andere in een laboratorium en technische dienst. op 14 februari 2012 heeft het college het Zusterhuis als gemeentelijk monument aangewezen. Het Zusterhuis geldt als markant en gaaf voorbeeld van een vooroorlogs instellingsgebouw, met bijzondere functionele, constructieve en esthetische aspecten van algemeen belang vanwege de architectuur en cultuurhistorische waarde. Het is van bijzonder belang als enig bewaard gebleven zichtbaar restant van de vooroorlogse bebouwing van het vroegere Gemeenteziekenhuis in Schiedam. Het gebouw markeert de bloeitijd van de instelling in de periode van het interbellum. Met het besluit van het college geniet het gebouw bescherming onder het regime van de gemeentelijke erfgoedverordening.

Het Zusterhuis vormt een kwaliteit binnen de herontwikkelingslocatie. Voor het gebouw wordt een goede herbestemming voorzien. Het gebouw kan hiervoor ook worden uitgebreid.

Ten westen van het Zusterhuis bevindt zich aan de zijde van de Juliana van Stolbergstraat een bunker of commandocentrum, dat kort voor de Tweede Wereldoorlog moet zijn gerealiseerd. De bunker werd gebouwd als commandopost voor de Luchtbeschermingsdienst, die in april 1939 was opgericht met het oog op de oorlogsdreiging vanuit Duitsland. Na de oorlog werd het onderdeel van de Dienst Bescherming Bevolking (BB), A-kring Zuid-Holland C, wijk nr. 7. Tegenwoordig doet de "bunker" geen dienst meer. Het bouwwerk heeft door zijn gebruik en geschiedenis enige cultuurhistorische waarde. Behoud van de bunker is geen uitgangspunt op basis van de gemeentelijke erfgoedverordening.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid en bestemmingsplannen blijven een weerbarstig onderwerp gelet op artikel 122 Woningwet. Voor het plangebied Oranjeburgh is er voor gekozen om de toekomstige bewoners te informeren over het onderwerp duurzaamheid middels een actieve informatievoorziening.

In de nieuwe wijk Oranjeburgh wordt op de volgende drie wijzen invulling gegeven aan de verduurzaming van de leefomgeving:

- De wijk komt in de plaats van het oude Vlietland ziekenhuis, middenin de bestaande stad, waardoor voorzieningen dichtbij zijn (beperking mobiliteit) en duurzaam wordt omgegaan met schaarse open ruimte in dit gedeelte van Nederland.
- De afvoer van hemelwater wordt afgekoppeld van het rioolstelsel. Regen loopt door de waterdoorlatende bestrating naar een watervoerende laag. Hierdoor wordt op een duurzame wijze de rioolwaterzuiveringscapaciteit gespaard.
- De wijk wordt grotendeels ontwikkeld middels particulier opdrachtgeverschap. De gemeente zoekt mensen die op duurzaamheidsvlak ambities hebben en zal een actieve informatievoorzienende rol innemen.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het ontstaan van het bestemmingsplan Oranjeburgh is het gevolg van de herontwikkeling van het perceel van het voormalige gemeenteziekenhuis. De hoofdfunctie van het nieuw in te vullen gebied wordt wonen. De inhoud van het bestemmingsplan wordt daarom in belangrijke mate gebaseerd op het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.

Het bestemmingsplan is in eerste instantie gericht op het bieden van een actueel en eenduidig juridisch-planologisch kader voor het gehele plangebied. De juridische vertaling van het plan in de vorm van regels wordt beschreven in hoofdstuk 6.

5.2 Uitgangspunten

Als belangrijke doelstelling voor het plangebied geldt dat in het voorliggende bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten wordt op bestemmingsplanregeling voor het omliggende gebied, de wijk West. Het bestemmingsplan is daarbij gebaseerd op de nieuwe standaardregels van de gemeente Schiedam. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de gemeentelijke standaardregels zo veel mogelijk toegepast.

Tot slot dient het plan logischerwijs de toekomstige 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 regionale en gemeentelijke beleidsstukken.

5.3 Wonen

De hoofdfunctie binnen het plangebied is wonen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van ongeveer 100 nieuwe grondgebonden woningen en appartementen. De grondgebonden woningen worden woningen in de dure en midden-dure categorie. De appartementen worden verspreid gerealiseerd over twee gebouwen, waarbij het merendeel wordt gebouwd in de dure categorie. Schiedam heeft een tekort aan woningen in de duurdere segmenten.

5.4 Gemengd Gebied Zusterhuis

De bestemming voor het Zusterhuis staat ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan nog niet vast en is mede afhankelijk van de mogelijkheden die ontwikkelaars en markt herkennen in het gebouw. Het Zusterhuis is geschikt te maken voor een groot aantal bestemmingen. Op voorhand zijn, naast wonen, ook bestemmingen als woon-/zorgcomplex of aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies denkbaar, zoals kantoren, dienstverlening en detailhandel. Om onderlinge uitwisseling van deze functies mogelijk te maken is gekozen voor het opnemen van een gemengde bestemming.

5.5 Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt in de kern gevuld met een ruime openbare groenvoorziening. Hier omheen ligt een openbare weg, met aftakkingen die aansluiting vinden op de Juliana van Stolberglaan, de Burgemeester Knappertlaan, de Anna van Burenstraat en tweemaal op de hoek Nassau Dillenburgstraat - Charlotte de Bourbonstraat. Alle straten zijn traditionele woonstraten met een 30 km/u regime. Er is niet voorzien in aparte fietspaden.

bestemmingsplan Oranjeburgh

5.5.1 Speelvoorzieningen

Het gemeentelijk speelruimtebeleid (zie ook paragraaf 3.4.6) is in februari 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Het beleid kent een indeling in drie leeftijdscategorieën met verschillende (afstands)normen voor speelvoorzieningen. Het centrale plantsoen biedt ruimte voor kinderspel en voor kinderen in de leeftijdscategorieën tot circa 11 jaar. Hiervoor kunnen speelvoorzieningen ingericht worden. Het plantsoen wordt daarom bestemd als 'Groen-2', waarbinnen expliciet speelvoorzieningen mogelijk zijn. Voor oudere kinderen zijn voorzieningen aanwezig in de omliggende woonwijk.

5.5.2 Parkeren

Het bestemmingsplan kent drie belangrijke uitgangspunten (zie ook paragraaf 3.4.7) wat betreft het parkeren:

1. de omringende buurt mag niet met extra parkeren worden belast;
2. de privé parkeerbehoefte vindt voornamelijk plaats op 'eigen terrein' (inclusief gemeenschappelijk uitgegeven terrein);
3. parkeren in de openbare ruimte vindt voornamelijk plaats in de vorm van langsparkeren.

De directe omgeving van het plangebied kent een vrij hoge parkeerdruk en het hoge segment en de bijzondere stedenbouwkundige opzet vragen om een parkeeroplossing die het straatbeeld niet te zeer overheerst. In het plangebied komen verschillende typen woningen voor: vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers, rijwoningen en appartementen. Voor twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen is er altijd plaats voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein; voor rijwoningen en appartementen zijn er collectieve parkeervoorzieningen aangelegd met toegewezen parkeerplaatsen (1 per rijwoning en 2 per appartement). Het overige parkeren, onder andere voor bezoekers (minimaal 0,3) is gerealiseerd op straat. Het parkeren voor het Zusterhuis vindt plaats buiten het bouwblok aan de westelijke zijde van de bestaande bebouwing. Omdat niet geheel duidelijk is waar het parkeerhof exact zal worden gelokaliseerd, is die parkeervoorziening niet alleen toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd' maar ook binnen de bestemming 'Wonen-1'. Binnen die laatste bestemming is het dan dus niet alleen mogelijk om te parkeren ten behoeve van de eigen woning, maar is het ook mogelijk om een parkeerhof te realiseren, zo nodig met overkapping. Ook is binnen de bestemming 'Gemengd' het realiseren van een parkeergarage onder de zuidvleugel van het bestaande zusterhuis mogelijk gemaakt.

De parkeernorm varieert per type woning; van 1,3 parkeerplaats tot 2,3 per woning. Per saldo is ruim 1,8 parkeerplaats per woning voorhanden. Deze parkeernormen zijn ruimer dan de landelijke parkeernormen uit het CROW. De parkeernormen worden bij de afzonderlijke woonbestemmingen opgenomen waarmee de normen een toetsingskader vormen bij een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Binnen de woonbestemming is men verplicht om bij de vrijstaande en geschakelde woningen het parkeren op eigen terrein te organiseren. Het is daarbij niet de bedoeling dat van de twee benodigde plaatsen er één (fictief) wordt gerealiseerd in het verplichte bijgebouw aan de zijkant van de woning. De kans is dan te groot dat de bewoners toch zullen parkeren in het openbaar gebied, omdat het bijgebouw wordt aangewend voor een andere functie, bijvoorbeeld die van opslag. Toch kan zich een situatie voordoen waarbij het noodzakelijk is om de garage (het verplichte bijgebouw) aan te wenden voor de parkeeroplossing. In dat geval kan het college besluiten om af te wijken van de eis dat de twee parkeerplaatsen buiten de bebouwde voorziening worden gerealiseerd.

Om het aantal zichtbare parkeerplaatsen in het openbaar gebied te beperken zijn op diverse plekken kleine afgeschermdes parkeerterreintjes, zgn. parkeerpockets, geprojecteerd. Voor de bewoners zijn deze parkeerplaatsen op loopafstand. De parkeerplaats wordt uit het zicht van de openbare ruimte gehouden door middel van een erfafscheiding en een, al of niet overdekte, toegangspoort.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemene juridische opzet

In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de locatie van het voormalige stadsziekenhuis aan de Burgemeester Knappertlaan. Daarmee is het een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning. Ook wordt het toekomstige gebruik van de gronden en gebouwen gereguleerd middels dit plan.

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 specifieke afwijkingsregels opgenomen. Deze worden in paragraaf 6.2 en 6.3 nader toegelicht.
- In hoofdstuk 3 staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden, zoals de algemene afwijkingsregeling om van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken. Deze worden in paragraaf 6.4 nader worden toegelicht.
- Hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

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

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Gemengd

Ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan stond de exacte invulling van het Zusterhuis en de directe omgeving hiervan nog niet vast. Het Zusterhuis kan plaats bieden aan woningen, verpleeg- en zorginstellingen of een combinatie daarvan. Daarom is voor dit gebied de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Bij verpleeg- en zorginstellingen is het toegelaten aan deze functie ondergeschikte en/of ondersteunende kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening of detailhandel te hebben. Zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en detailhandel zijn niet toegelaten. Wat betreft de aan te leggen parkeergarage wordt verwezen naar paragraaf 6.2.5.5

6.2.2 Groen 1 en 2

De structurerende groenvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Groen - 1'. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikte watergangen, watervoorzieningen, en voet- en fietspaden toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen - 2' zijn aanvullend speelvoorzieningen mogelijk gemaakt. Kleinere groenelementen zijn bestemd binnen 'Verkeer - verblijfsgebied'.

6.2.3 Tuin

De bestemming 'Tuin - 1' is opgenomen om te voorkomen dat daar waar voortuinen aanwezig zijn deze volgebouwd worden. Toegestaan zijn ondergeschikte bouwdelen behorende tot het op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouw, zoals erkers en luifels.

bestemmingsplan Oranjeburgh

De grond rond de toekomstige appartementen is gewijzigd van een woonbestemming naar de tuinbestemming, omdat het niet de bedoeling is dat op die stroken wordt geparkeerd, dan wel dat aldaar parkeervoorzieningen worden aangelegd. Deze gronden hebben de bestemming 'Tuin - 2'.

6.2.4 Verkeer

Het bestemmingsplan maakt dynamiek mogelijk door de openbare ruimte op te nemen in de verkeersbestemmingen ten behoeve van verkeer, parkeren en openbaar groen (inclusief restgroen c.q. snippergroen). Dit betekent dat de openbare ruimte flexibel kan worden ingericht, afhankelijk van de doelstellingen van de beheerder.

Ook is het mogelijk om de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' te gebruiken als tuin. Daartoe is in artikel 8.1 toegevoegd de functie als bedoeld in artikel 6.1 ook zijn toegelaten. Hierdoor wordt geanticipeerd op het eventueel overdragen van delen van het openbaar gebied aan particulieren. Die gronden kunnen dan in ieder geval gebruikt worden conform de bestemming 'Tuin - 1'.

6.2.5 Wonen

De woningen zijn bestemd als 'Wonen - 1 t/m 4'. Het verschil in de bestemmingen is gebaseerd op de verschillende woningtypologieën. 'Wonen - 1' betreft vrijstaande woningen, geschakelde en 2-onder-1 kapwoningen, 'Wonen - 2' regelt de aaneengesloten woningen en 'Wonen - 3' de gestapelde woningbouw (appartementen). 'Wonen - 4' laat de vrijheid om vrijstaand, geschakelde, 2-onder-1-kap of aaneengesloten woningen te bouwen.

Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de woning mag worden gebouwd. Binnen de bestemming 'Wonen-2' is in de afwijkingsregels bepaald dat in een rij van minimaal drie aaneengesloten woningen één woning met de achtergevel buiten het bouwvlak geplaatst kan worden, waarbij het bouwvlak mag worden overschreden met minimaal één meter en maximaal drie meter. Aanvullend is geregeld dat de oorspronkelijk diepte van het bouwvlak niet mag worden overschreden. In wezen schuift het bouwvlak en dus de voorgevel mee met de te verschuiven achtergevel.

Voor de woningen is in alle gevallen een maximale bouwhoogte opgenomen. De gronden mogen worden gebruikt als erf, tuin en ontsluitingsweg. Voor een deel van het plangebied is nog niet duidelijk welk type woningen daar gebouwd mogen worden. Voor deze gronden geldt de bestemming 'Wonen - 4', waarbij de regels van Wonen - 1 en 2 integraal zijn overgenomen. Zodra er meer duidelijkheid is, kan het college met een wijzigingsbevoegdheid de definitieve bestemming bepalen.

6.2.5.1 Kapverdieping

De bouwregels zijn zodanig geredigeerd dat een vrijstaande, geschakelde, twee-onder-één-kap of een aaneengesloten woning in principe kan bestaan uit twee bouwlagen. De eerste bouwlaag bedraagt 3,20 meter en de overige bouwlagen bedragen dan drie meter. Dat betekent dat de eerste twee bouwlagen samen een bouwhoogte hebben van 6,20 meter. Desalniettemin is gekozen voor een goothoogte van 6,0 meter. Dat betekent dat de tweede bouwlaag weliswaar drie meter hoog kan zijn, maar de kap al dient te beginnen op 2,80 van de tweede bouwlaag. Door het opnemen van een goothoogte zal de bebouwing op de hoogte van 6 meter een knik moeten maken, bestemd voor de kap. Vervolgens is een totale bouwhoogte toegestaan van twaalf meter met een hellingshoek van tussen de 40 en 60 graden. In de kap kunnen vervolgens nog maximaal twee bouw- of leeflagen worden gecreëerd (de zogenaamde dubbele zolder).

6.2.5.2 Aan- en bijgebouwen

Binnen de woonbestemmingen wordt een onderscheid gemaakt tussen aan- en bijgebouwen. Een aanbouw is een aan een woning (hoofdgebouw) gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de woning. Een bijgebouw betreft een bij een woning behorend vrijstaand gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte.

bestemmingsplan Oranjeburgh

6.2.5.3 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 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 afhankelijke woonruimte.

6.2.5.4 Beroep of bedrijf aan huis

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

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

Hoewel het realiseren van een praktijkruimte binnen een woning niet op ruimtelijke en fysieke bezwaren stuit, dient voorkomen te worden dat overlast voor omwonenden ontstaat, omdat bijvoorbeeld het verkeerssysteem niet inspeelt op andere functies en de gevolgen van die andere functies. Daarom wordt in de regels een aantal beperkingen opgenomen en zijn detailhandel en horeca niet toegelaten.

Binnen de woonbestemmingen 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. De bedrijfsmatige activiteiten worden beperkt tot de milieucategorieën 1 en 2 omdat deze activiteiten geen afbreuk doen aan de woonomgeving. Tenslotte is het van belang dat het beroep of bedrijf uitsluitend kan worden uitgeoefend door de bewoners van de woning. Daarmee wordt voorkomen dat ruimtes in de woning commercieel worden verhuurd, hetgeen kan leiden tot een afbreuk van de woonomgeving en andere ongewenste effecten kan hebben, zoals een extra toename van de parkeerdruk (doordat de huurder zelf ook voertuig zal moeten parkeren, los van klanten).

6.2.5.5 Parkeren

In paragraaf 5.5.2 is ingegaan het parkeren, zowel in de openbare ruimte als op het eigen terrein. Bij de appartementencomplexen is het toegestaan om een parkeergarage aan te leggen. De parkeergarage dient ondergronds gerealiseerd te worden. In de regels wordt ook gesproken van de mogelijkheid van een half verdiepte garage. Die halve verdieping is mogelijk gemaakt ten behoeve van de aan te leggen technische apparatuur voor onder andere de luchtbehandeling. Daartoe is geregeld dat de parkeergarage half verdiepte aangelegd mag worden met een maximale bovengrondse bouwhoogte van 1,5 meter.

bestemmingsplan Oranjeburgh

*6.3 Dubbelbestemmingen***6.3.1 Waarde - Archeologie**

Voor het gehele plangebied gelden verschillende archeologische (verwachtings)waarden (zie paragraaf 4.8). Deze verwachtingswaarden worden beschermd door het geven van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' aan het plangebied. Binnen deze dubbelbestemmingen is in de regels een bouwverbod opgenomen en is een omgevingsvergunning vereist voor het aanleggen van werken en werkzaamheden. Afwijken van het bouwverbod of het verlenen van een omgevingsvergunning kan pas nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Aan het verlenen van de afwijking of omgevingsvergunning kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden. Indien uit onderzoek blijkt dat ter plekke geen archeologische waarden aanwezig zijn kan de dubbelbestemming middels een wijzigingsbevoegdheid worden verwijderd.

6.3.2 Waarde - cultuurhistorie

Deze medebestemming is bedoeld om een goede afweging van de cultuurhistorische belangen zeker te stellen (zie paragraaf 4.9). Het bouwen is op deze gronden slechts mogelijk indien wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De aanwezige cultuurhistorische belangen en waarden worden daarbij betrokken op de afweging om van het bestemmingsplan af te wijken. Daarnaast geldt dat voor de aanleg van diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is.

*6.4 Overige bepalingen***6.4.1 Algemene aanduidingsregels**

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de geluidszone van verschillende gezondeerde industrieterreinen (zie paragraaf 4.5). In overeenstemming met het bepaalde in de Wet geluidhinder geldt dat binnen deze geluidszone geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten mogen worden gebouwd tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid of een verkregen hogere (geluids)waarde. Voorafgaand aan het vaststellen van dit bestemmingsplan heeft het college besloten hogere waarden (geluid) vast te stellen als bedoeld in de Wet geluidhinder. Met het vaststellen van deze hogere waarden is de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen geluidszone komen te vervallen.

6.4.2 Afwijkingen

In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk met recht bestemd. Er is een beperkt aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Om te voorkomen dat kleine meetfouten tot grote gevolgen leiden en om enigszins flexibel met maatvoeringen om te kunnen gaan, zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen om in geringe mate te kunnen afwijken van genoemde maten, oppervlaktes enzovoorts. Indien voor het overschrijden van een hoogtemaat wordt afgeweken van het bestemmingsplan, blijven de ondergeschikte bouwonderdelen buiten beschouwing. Daarmee wordt beoogd om van de zuivere bouwhoogte af te kunnen wijken, waarna het mogelijk blijft om, ten opzichte van de nieuw toegestane hoogte, nog ondergeschikte bouwonderdelen te plaatsen.

Daarnaast zijn afwijkingen 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.

6.4.3 Algemene wijzigingsregels

In het bestemmingsplan zijn twee algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn bedoeld om kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen of het bouwvlak op te vangen. Daarnaast is een meer specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming 'Wonen - 4' die gebruikt kan worden als een definitieve keuze is gemaakt over het type woningbouw die ter plaatse van de bevoegdheid gerealiseerd zal worden. Ook de bestemming 'Waarde - archeologie' kent een wijzigingsbevoegdheid voor het geval duidelijk wordt dat in het gebied niet langer archeologische waarden aanwezig zullen zijn.

Hoofdstuk 7 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.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen.

De wet maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of beheersverordening. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de bouw van een of meer woningen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

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

Indien een exploitatieplan vereist is moet de gemeenteraad het exploitatieplan tegelijk vaststellen met de planologische maatregel die het bouwen mogelijk maakt.

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

Beoordeling exploitatieplanplicht

De gemeente Schiedam is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. De grond zal wordt verkocht of in erfpacht worden uitgegeven. Hiertoe voert de gemeente voor eigen rekening en risico een grondexploitatie. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd. De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd. Beoordeeld in relatie tot artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bestuurlijk vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oranjeburgh' is op 5 juli 2011 door het college van Burgemeester en wethouders van Schiedam vastgesteld. Het voorontwerp-bestemmingsplan is op 8 juli 2011 aan de bestuurlijke partners aangeboden voor het bestuurlijk overleg. Ook is het plan op de website van de Gemeente Schiedam geplaatst zodat een ieder daarvan kennis kan nemen en op kan reageren. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in de 'Nota van reacties en bestuurlijk overleg' die als bijlage 10 is bijgevoegd.

Resultaten inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op 19 juli 2011 en 9 augustus 2011 besproken met omwonenden en andere belanghebbenden. De naar aanleiding van de informatiebijeenkomsten ontvangen reacties zijn opgenomen in de 'Nota van reacties en bestuurlijk overleg'.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 19 september 2011 tot en met 31 oktober 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 22 zienswijzen ingediend, waarbij 14 indieners gebruik hebben gemaakt van een min of meer gelijklopende zienswijze. De ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Oranjeburgh'.

Beroep

De vaststelling van het bestemmingsplan is op de in artikel 3.8, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening 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

Bijlage 1	Welstandsparagraaf Oranjeburgh
Bijlage 2	Waterparagraaf ziekenhuislocatie Vlietland
Bijlage 3	Waterretentie Vlietland
Bijlage 4	Water - Advies Hoogheemraadschap van Delfland
Bijlage 5	Verificatie bodemonderzoek
Bijlage 6	Flora- & faunatoets Vlietland ziekenhuis
Bijlage 7	Actualisatie flora- en faunatoets Vlietland ziekenhuis
Bijlage 8	Inventarisatie bomenbestand Vlietland ziekenhuis
Bijlage 9	Prognose geluidbelasting plangebied Burgemeester Knappertlaan
Bijlage 10	Besluit hogere waarden bouwplan Oranjeburgh
Bijlage 11	Archeologisch onderzoek Vlietlandziekenhuis te Schiedam
Bijlage 12	Nota van reacties en bestuurlijk overleg
Bijlage 13	Nota van zienswijzen bestemmingsplan Oranjeburgh

Bijlage 1 Waterparagraaf ziekenhuislocatie Vlietland

Bijlage 2 Waterretentie Vlietland

Bijlage 3 Water - Advies Hoogheemraadschap van Delfland

Bijlage 4 Verificatie bodemonderzoek

Bijlage 5 Flora- & faunatoets Vlietland ziekenhuis

Bijlage 6 Actualisatie flora- en faunatoets Vlietland ziekenhuis

Bijlage 7 Inventarisatie bomenbestand Vlietland ziekenhuis

Bijlage 8 Prognose geluidbelasting plangebied
Burgemeester Knappertlaan

Bijlage 9 Besluit hogere waarden bouwplan Oranjeburgh

Bijlage 10 Archeologisch onderzoek Vlietlandziekenhuis te Schiedam

Bijlage 11 Nota van reacties en bestuurlijk overleg

Bijlage 12 Nota van zienswijzen bestemmingsplan Oranjeburgh

Eindnoten

1. Uitgevoerde bodemonderzoeken:

- Advies bureau Ramil bv, 28 maart 1991, kenmerk 071A001;
- Interprojekt bv, 28 juni 1995, kenmerk 5182.10/b2;
- Geofox bv, 22 april 1997, kenmerk 78240AV;
- Milieu adviesbureau Adverbo bv, 23 juni 2000, kenmerk 00.10.0287.238;
- Milieu adviesbureau Adverbo bv, 19 juni 2009, kenmerk 08.10.2568.1840;
- Milieu adviesbureau Adverbo bv, 21 mei 2010, kenmerk 10.10.2963.238.