



gemeente
Schiedam

Bestemmingsplan Zuid



Februari 2012

Bestemmingsplan Zuid

Ontwerp : 29 september 2011

Vastgesteld door
de gemeenteraad : bij besluit nr.

Uitspraak Afdeling
bestuursrechtspraak
van de Raad van State :

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

Zuid

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	Uitgangspunten	7
1.5	Opzet bestemmingsplan en toelichting	9
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	10
2.1	Ligging	10
2.2	Ontstaansgeschiedenis	11
2.3	Ruimtelijke beschrijving	12
2.4	Functionele beschrijving	17
Hoofdstuk 3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	23
3.3	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	34
4.1	Waterparagraaf	34
4.2	Bodem	34
4.3	Flora en fauna	36
4.4	Externe veiligheid	37
4.5	Geluid	40
4.6	Luchtkwaliteit	41
4.7	Milieuhinder bedrijvigheid	41
4.8	Archeologie	41
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	46
5.1	Algemeen	46
5.2	Doelstellingen	46
5.3	Uitgangspunten	46
5.4	Ontwikkelingen	48
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	49
6.1	Algemene juridische opzet	49
6.2	Bestemmingen	49
6.3	Dubbelbestemmingen	52
6.4	Overige bepalingen	53
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	54
Hoofdstuk 8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
Bijlagen bij de toelichting		56

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

De gemeente Schiedam is, mede naar aanleiding van de op 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wet ruimtelijke ordening, bezig haar bestemmingsplannen te actualiseren. Voor de actualisatie van de bestemmingsplannen heeft het college van burgemeester en wethouders in 2007 het projectplan 'Actualisatie bestemmingsplannen 2007-2011' vastgesteld. Het projectplan dient ertoe om de actualisatieopgave versneld te voltooien. Doel van het projectplan is om medio 2011 in de gehele gemeente de beschikking te hebben over volledig geactualiseerde bestemmingsplannen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de wijk Zuid (De Gorzen). Voor deze wijk is een herziening van de daar nu geldende bestemmingsplannen noodzakelijk. De huidige bestemmingsplanregelingen dateren grotendeels uit de jaren '40 van de vorige eeuw.

Doelstelling

Het hoofddoel van het bestemmingsplan is een adequate planologische regeling waarin het meest recente ruimtelijke beleid in een juridisch bindende vorm is neergelegd. Hierbij is het enerzijds van belang dat het bestemmingsplan rechtszekerheid biedt en anderzijds vóór de inwerkingtreding kan dienen als ruimtelijke onderbouwing voor de te doorlopen projectbesluiten 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. Ontwikkelingen worden slechts in het bestemmingsplan opgenomen indien deze voldoende zijn uitgekristalliseerd.

Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving. 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.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een gebied met hoofdzakelijk een woonfunctie, welke in de vooroorlogse periode is gebouwd en grenst aan de Nieuwe Maas en het industrieterrein Nieuw Mathenesse. Daarnaast is binnen het plangebied, aan de Maasboulevard, een aanzienlijk groen- en recreatiegebied gelegen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Westerhaven en Nieuwe Haven, aan de oostzijde door de Buitenhaven en Voorhaven, aan de zuidzijde door de Nieuwe Maas en aan de westzijde door de Westfranklandsedijk en Spuihaven. Op afbeelding 1 is het plangebied weergegeven.

Conform voornoemde doelstelling zullen nieuwe ontwikkelingen pas worden opgenomen in het plan wanneer deze voldoende zijn uitgekristalliseerd. Dit betreft in Zuid de sloop en nieuwbouw van (senioren)woningen aan de Nieuwe en Oude Maasstraat (zie paragraaf 5.4). Het project Houthaven valt buiten het plangebied. Voor dit project is een separate procedure gevoerd.



Afbeelding 1 - Begrenzing plangebied

bestemmingsplan Zuid

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De volgende bestemmingsplannen worden door het bestemmingsplan Schiedam-Zuid (deels) vervangen:

Bestemmingsplan*	Vastgesteld	Goedgekeurd
(2) Plan van uitbreiding gemeente Schiedam (Plan in hoofdzaak)	04-07-1944	11-07-1945
(3) Bebouwingvoorschriften voor de Bebouwde kom	08-08-1944	03-02-1945
(5) Het hoofd	23-05-1947	15-06-1948
(8) Wilhelminahaven e.o	16-01-1953	12-05-1953
(16) Havendijk-Maasboulevard	23-01-1967	09-08-1967
(19) Hoofdstraat Zuid	27-05-1968	02-07-1969
(33) Mathenesse Zuid	18-08-1980	25-08-1981
(34) GTB terrein e.o	16-12-1985	24-07-1986
(34) GTB terrein e.o. tweede partiële herziening	24-09-2002	01-04-2003
(58) Binnenstad 2003	16-02-2004	05-10-2004
Groene Long	12-11-2007	06-03-2008
(VII) W. de Weigeraar - Stadhouderslaan - Westerhaven	25-05-1962	23-08-1962

* Nummers corresponderen met de nummers op afbeelding 2.

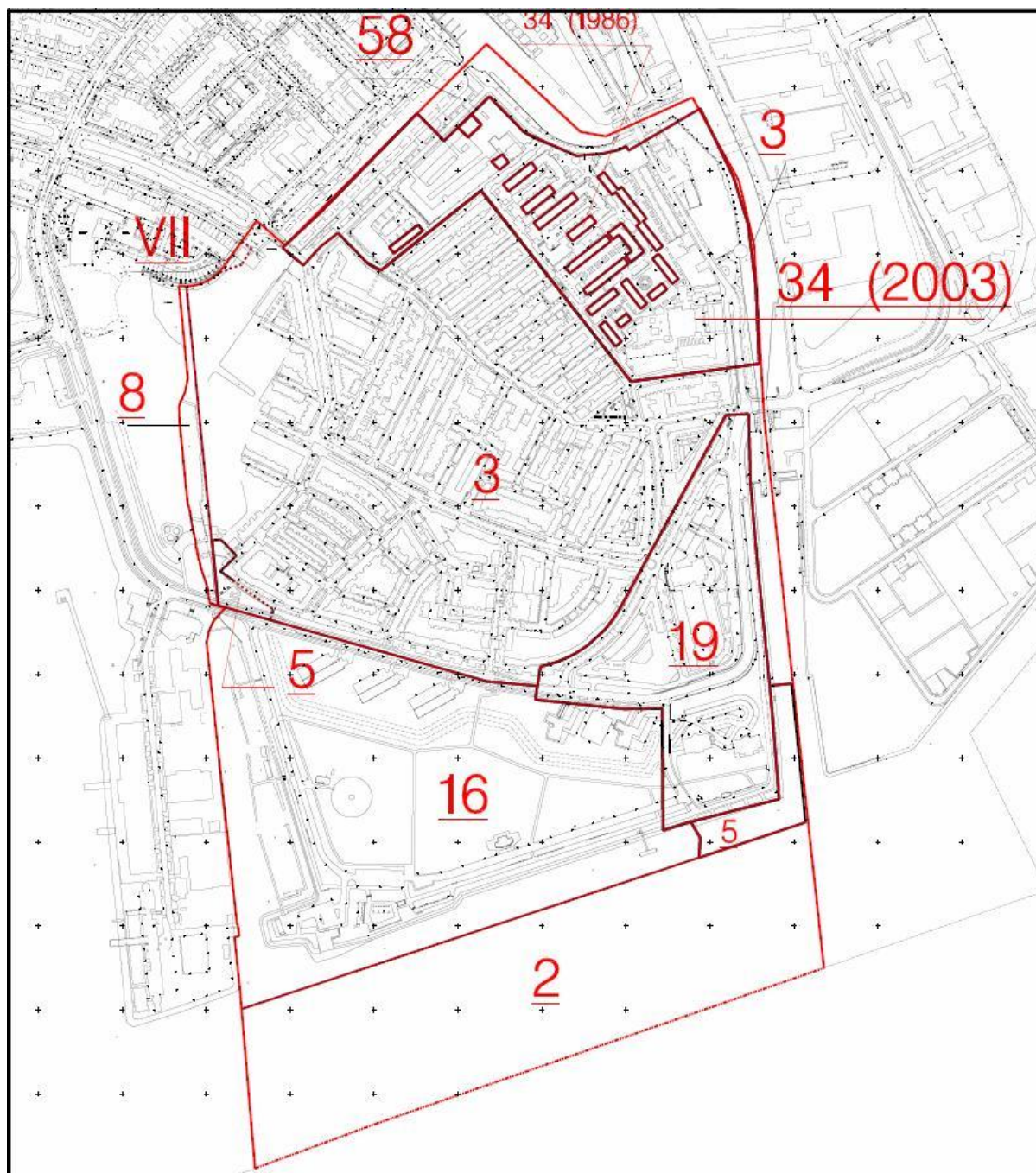
Het bestemmingsplan grenst aan het in 2004 vastgestelde bestemmingsplan "Binnenstad 2003". De grens tussen beide bestemmingsplannen wordt bepaald door de grens van het beschermd stadsgezicht van Schiedam. Aan de westzijde vindt qua begrenzing afstemming plaats met het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan "West". De plangrens en bestemmingen sluiten naadloos op elkaar aan.

De gemeente Schiedam beschikt over standaardregels in de vorm van een handboek bestemmingsplannen. De oude voorschriften worden omgebouwd naar standaardregels conform de standaard SVBP2008. Het handboek bestemmingsplannen is aangepast aan de SVBP2008.

1.4 Uitgangspunten

De ruimtelijke kwaliteit van Zuid is goed. De wijk kent een heldere structuur, besloten bouwblokken en een goede kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte. Vanwege deze kwaliteiten wordt een bestemmingsplan met een hoofdzakelijk conserverend karakter opgesteld. De plansystematiek is te kenmerken als een "globaal gedetailleerd" bestemmingsplan. Dit betekent enerzijds dat de in het plangebied voorkomende bebouwing en functies gedetailleerd worden bestemd, terwijl anderzijds gewenste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Dit laatste is gedaan door ofwel globaal te bestemmen ofwel door het opnemen van afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden.

Een voorbeeld van het conserverende karakter is de gedetailleerd opgenomen bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestaande bouwvlakken en goot- en nokhoogtes opgenomen. Dat geldt ook voor de bestaande onderdoorgangen en de Rijks- en gemeentelijke monumenten. Daarnaast is in de regels de maatvoering geregeld van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De verkeersbestemming laat kleine aanpassingen in de inrichting van de openbare ruimte toe.



Afbeelding 2 - Vigerende bestemmingsplannen op 1 januari 2011

Bij de gehanteerde bestemmingen is het conserveren van de bestaande situatie leidend geweest. Ten aanzien van de bebouwing is vrijwel overal het huidige gebruik vastgelegd. Daarbij gaat het vooral om de woonfunctie, maar ook om ateliers, creativiteitscentra, medische, sociale, levensbeschouwelijke en culturele voorzieningen alsmede onderwijs, bedrijven, detailhandel, dienstverlening en horeca. Voor detailhandel, dienstverlening en bedrijven geldt een zekere mate van uitwisselbaarheid van functies.

Bij het gebruik van de openbare ruimte is eveneens vrijwel overal het huidige gebruik vastgelegd. Dat geldt bijvoorbeeld voor het water, de jachthaven, de woonschepen en de hoofdwaterkering van de Nieuwe Maas in het Park Maasboulevard. De geldende milieu- en Wro-zones worden eveneens in het bestemmingsplan opgenomen.

bestemmingsplan Zuid

Het bestemmingsplan maakt één nieuwe ontwikkeling mogelijk: de sloop en nieuwbouw van (senioren) woningen aan de Nieuwe en Oude Maasstraat in het kader van het project 'Hof in Zuid' (zie paragraaf 5.4).

1.5 *Opzet bestemmingsplan en toelichting*

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

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

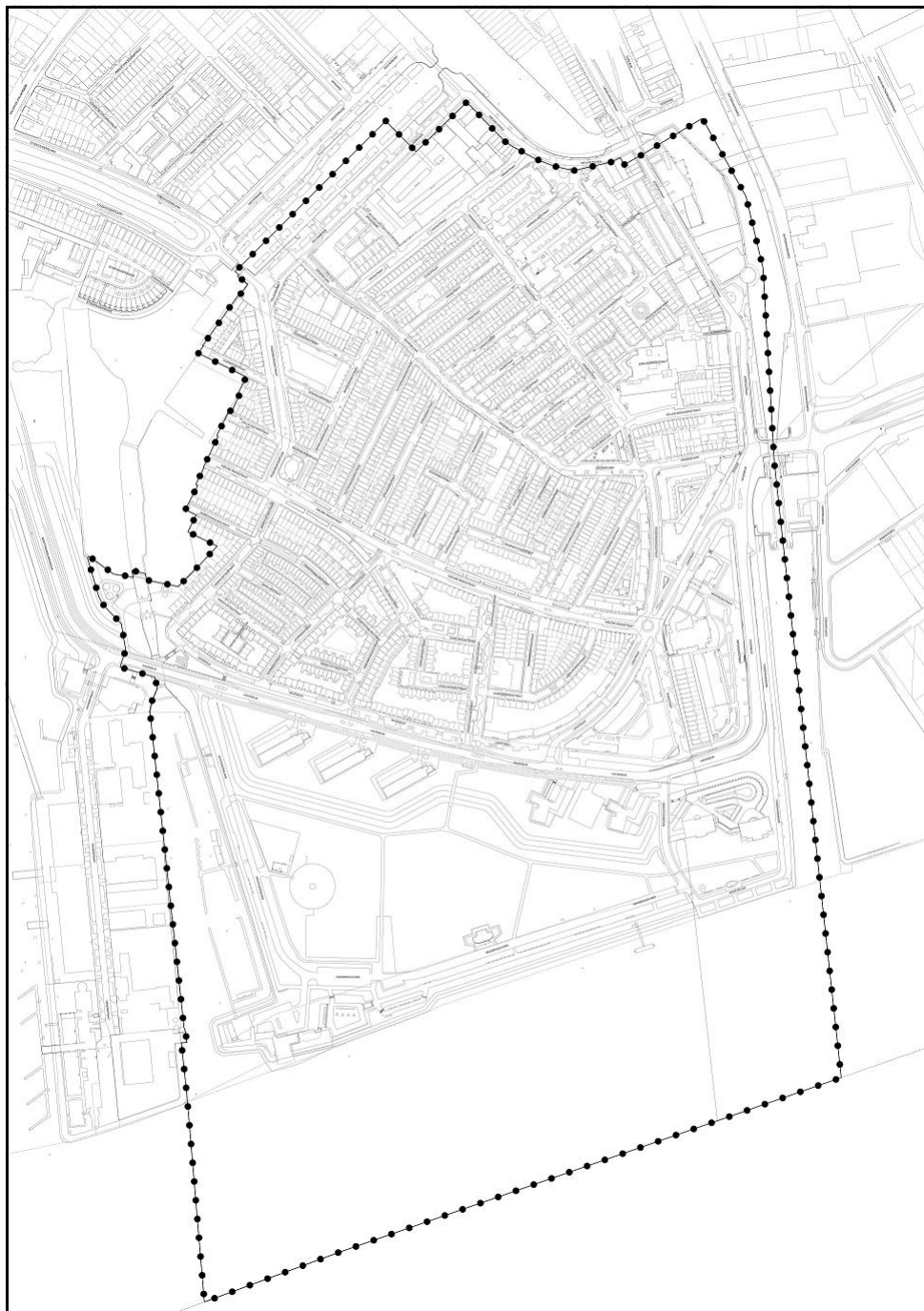
De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de geschiedenis en de huidige situatie van het plangebied. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de ruimtelijke en functionele structuur.
- In hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van andere overheden die relevant zijn voor het plangebied.
- De gevolgen of effecten op de planologische en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven. Hoewel de gevolgen van deze aspecten, gelet op het conserverend karakter van het plan, minimaal zijn, dienen deze aspecten wel benoemd te worden.
- De visie op het plangebied is beschreven in hoofdstuk 5. Op basis van verschillende aspecten wordt een beeld gevormd van ontwikkelingen die zich in het plangebied afspelen of mogelijk gaan afspelen. Daarbij wordt tevens aangegeven hoe deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 6 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven.
- Hoofdstuk 7 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 8 behandelt 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 Ligging

Het plangebied ligt aan de zuidkant van Schiedam en wordt ruimtelijk bijna volledig begrensd door water. Dit 'stedelijk eiland' is alleen via een aantal bruggen, dammen en/of sluizen te bereiken. Deze geïsoleerde ligging is de grootste kracht van de wijk Zuid. Hierdoor is veel van de eigen (en gewaardeerde) identiteit behouden. Alleen aan de noord-oostzijde loopt de plangrens niet door het water van de Nieuwe Haven, maar door het noordelijke deel van de Hoofdstraat. De plangrens volgt hier de grens van het beschermd stadsgezicht van Schiedam.



Afbeelding 3 - Begrenzing plangebied

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De huidige structuur en het stadsbeeld van Zuid zijn gedurende een lange periode gevormd. Hieronder wordt een korte schets gegeven van de historische ontwikkeling van het plangebied. Daarna volgt een analyse van de huidige kwaliteiten en beperkingen waar met het bestemmingsplan op zal worden ingespeeld.

1258 - 1614

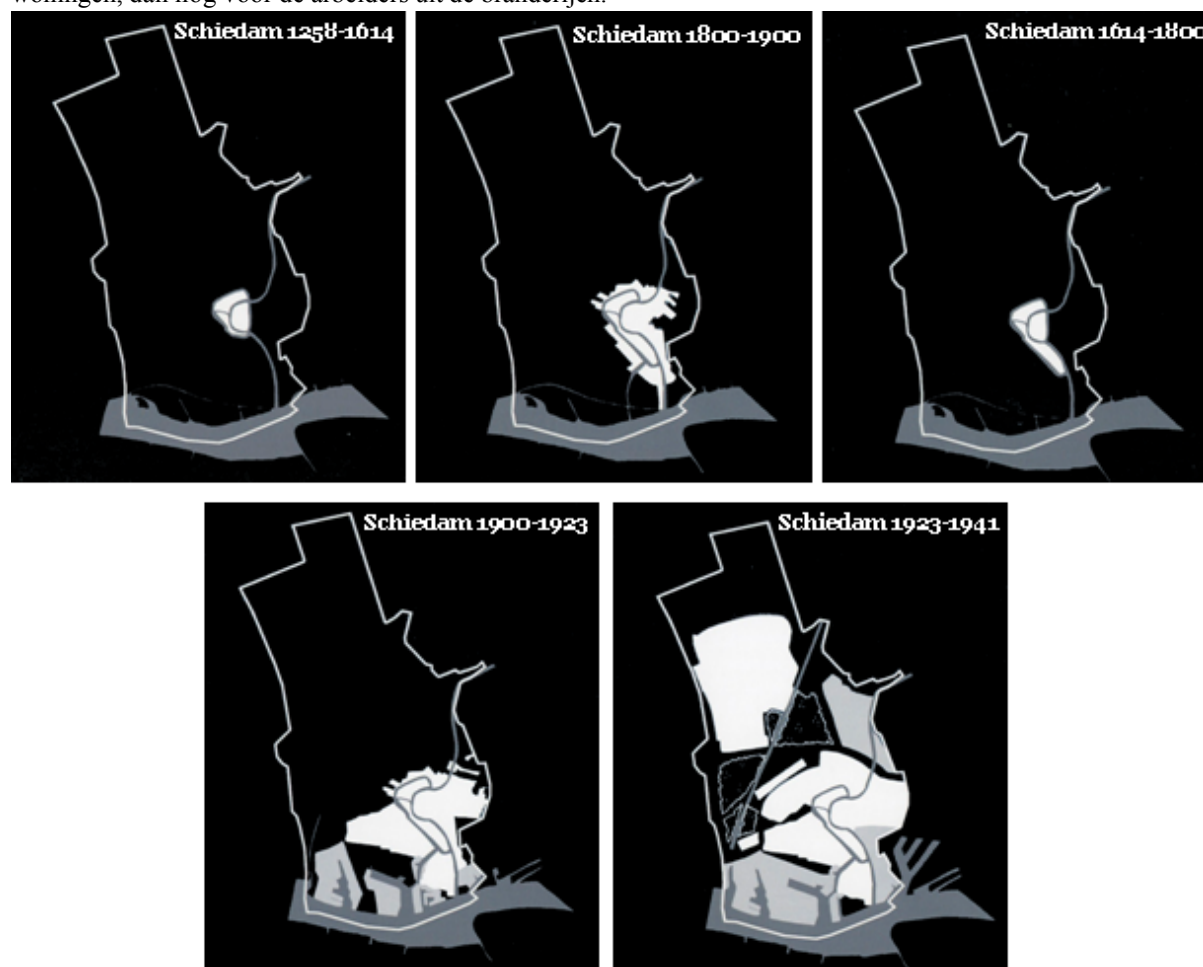
Het aanleggen van een nieuwe dam in de Schie en de bouw van Huis te Riviere leidde het begin van Schiedam in. Rond de dam ontstond een centrum van handel en visserij. Deze ontwikkelde zich de volgende eeuwen tot een kern die de contour van de huidige binnenstad bepaalt.

1614 - 1800

Ook na het graven van de Nieuwe Haven in 1614 beperkte de stedelijke bebouwing van Schiedam zich nog tot het oude centrum. Het is pas met de opkomst van de branderijen in het midden van de 17e eeuw dat de stad met haar nieuwe golf van welvaart uitbreidt met de Brandersbuurt. In de 18e eeuw werden de korenmolens langs de randen gebouwd. In deze periode ontstond ook de Plantage.

1800 - 1900

In het midden van de 19e eeuw zorgt de komst van het station Schiedam aan de spoorlijn Rotterdam - Den Haag voor een oostelijke stadsuitbreiding. Ook in westelijke richting vinden uitbreidingen plaats. Met de komst van de Nieuwe Waterweg dient zich een nieuwe industrie aan, de scheepsbouw. Naast de gasfabriek in De Gorzen vestigt de eerste werf zich langs de monding van de Schie. In Zuid verschijnt de eerste woningbouw: kleine woningen, dan nog voor de arbeiders uit de branderijen.



Afbeelding 4 - Ontstaansgeschiedenis Schiedam

1900 - 1923

De komst van de scheepsbouw leidt tot ingrijpende en grootschalige veranderingen. De eerst insteekhavens en de vestiging van grote scheepswerven, zoals Gusto en later Wilton Feijenoord, tasten de contour van de Nieuwe Maas aan. Wel zorgt dit voor veel werkgelegenheid en daarmee ook een groei van de stad. In deze periode worden de voor De Gorzen karakteristieke woonbuurten gebouwd. Onder invloed van de nieuwe Woningwet uit 1901 verandert ook de bouwwijze in deze periode, van individuele, perceelsgewijze woningbouw, naar de bouwbloksgewijze stadsuitleg van architect Sanders.

1923 - 1941

De schaa sprong in de scheepvaart leidt ook in Schiedam tot noodzakelijk grotere en diepere insteekhavens. In deze periode zijn de Wilhelminahaven en de Wiltonhaven gegraven en in gebruik genomen.

Na 1941

In de periode na de oorlog is De Gorzen hoofdzakelijk binnen haar bestaande grenzen verder volgebouwd. Met name het deel tussen de Groenelaan en de Plantage, de locatie van de gasfabriek, is grootschalig herontwikkeld tot woningbouw. Na 1970 krijgen de laatste grootschalige appartementencomplexen richting de Schie en over de dijk aan de Maasboulevard gestalte.

2.3 Ruimtelijke beschrijving

Een groot deel van de wijk bestaat uit dichtbebouwde, overwegend kleinschalige bebouwing. De veelal smalle, stenige straten, het compacte stedelijke karakter en de architectuur uit de vroeg 20^e eeuw hebben voor een groot deel bijgedragen aan het 'dorp in de stad'-gevoel van de wijk. Met name langs de Nieuwe Maas overheerst juist de weidsheid en de openheid van het water. Het Park Maasboulevard heeft een belangrijke recreatieve functie op stedelijk niveau. De hier gesitueerde woongebouwen vertegenwoordigen de grootschalige elementen in het plangebied. Specifieke elementen in het plangebied, beide samenhangend met de begrenzing van de wijk door het water, zijn de aanwezigheid van een jachthaven in de Spuihaven en woonschepen in de Westerhaven.

'Eiland'

De wijk De Gorzen is een eiland. De wijk wordt fysiek aan alle kanten omringd door havens, de Schie en de Nieuwe Maas. Vijf bruggen, waarvan één alleen voor langzaam verkeer, verbinden de wijk met Schiedam West, de Plantage en Nieuw Mathenesse. Dat is ook de kracht van De Gorzen. Door haar grote mate van afsluiting ten opzichte van haar omgeving is veel van de oorspronkelijke sociale en ruimtelijke samenhang bewaard gebleven. De wijk functioneert als een sterk sociaal samenhangend 'dorp' binnen de stad Schiedam.

Wijkopbouw

De Gorzen ontstaat in het midden van de 19^e eeuw met de bouw van de gasfabriek en de kleinschalige woningen voor de arbeiders in de branderijen. De komst van de scheepsbouw naar Schiedam vanaf het begin van de 20^e eeuw zorgt voor grootschalige ingrepen met de havenbekkens langs de Nieuwe Maas en biedt veel werkgelegenheid en daarmee een sterke groei van Schiedam, dus ook in De Gorzen. Tot aan de oorlog bouwen men de grote woningbouwblokken van architect Sanders ten zuiden van de Groenelaan. Na de oorlog zijn de in onbruik geraakte bedrijventerreinen in het oosten herontwikkeld tot woonbuurten en is over de Havendijk, in de rand van het park, gebouwd. Na 2005 zijn de laatste beschikbare plekken vergeven aan de nieuwbouw van Nolet en de, buiten het plan gelegen, ontwikkeling van de Houthaven.

De randen

Alle randen van de wijk kennen een eigen identiteit en een grote verscheidenheid: rivieroever, kade, haven, privétuinen. Sommige randen zijn open en bereikbaar, nodigen daarmee uit tot gebruik en bieden een prettige openbare ruimte aan de bewoner. Andere randen zijn, bewust of onbewust, geworden tot privéterrein. Op de overgang van wijk en park ligt een sterke scheiding die binnen het gebied ook als rand wordt ervaren. Zo zijn niet alle randen gelijkwaardig. Sommige zoeken de relatie met de omgeving, andere sluiten de relatie af.



Afbeelding 4 - Buurten in het plangebied

bestemmingsplan Zuid

De stedenbouwkundige structuur van Zuid bestaat uit een ontworpen systeem van straten, pleinen, parken, plantsoenen en binnenterreinen. De wijze waarop deze structuur is vormgegeven is beïnvloed door het tijdsbeeld waarin elk van de buurten is ontstaan.

Dichtbebouwd gebied

Zuid is een dichtbebouwd gebied met relatief weinig onbebouwde ruimte. De openbare ruimte ligt voornamelijk langs de randen, bij het water. Door de wijk verspreid ligt versnipperd een aantal (verblijfs-)plekken die veelal niet zijn gedefinieerd en weinig onderlinge samenhang vertonen. Door de compacte opzet van de buurten met woningen zonder voortuin en vaak een kleine of volgebouwde achtertuin, is de behoefte aan openbare verblijfsruimte groot.

2.3.1 De buurten

Zuid is opgebouwd uit buurten die verschillen in bouwperiode, architectuur en/of stedenbouwkundige opzet en programma. Op afbeelding 4 zijn de buurten weergegeven. Door van elke buurt het eigen karakter te onderscheiden, kan de identiteit worden gewaarborgd. De buurten ogen als losse schollen met de wegen als grens. Een relatie tussen de wegen en de buurten is niet altijd even herkenbaar. Ook de herkenbaarheid van de wegen zelf laat te wensen over; ze functioneren wel of niet als verzamelroutes, maar zijn niet even eenduidig vormgegeven.

Noletbuurt

Deze buurt kent woningbouw uit verschillende perioden, die zich mengt met kleine en grote bedrijvigheid. Deze menging met ambachtelijke bedrijvigheid is een kwaliteit die verder uitgebouwd kan worden en goed past bij het 'arbeidersprofiel' van De Gorzen. De architectuur van de meeste blokken doet weinig recht aan het gewenste karakter van de buurt. Een verticale geleiding van de woningen kan de schaal en korrel van de woonblokken differentiëren.

Eilandenbuurt

De arbeidersbuurt: De buurt aan weerszijden van de Groenelaan bevat de kleinste en oudste woningen van oorspronkelijk één laag met een kap die perceelsgewijs zijn gebouwd. Veel van de woningen zijn verbouwd door het toevoegen van een platte laag en/of door het betrekken van de achtertuinen bij de woning. De Groenelaan met haar winkels is de ruggengraat van de buurt.

Piet Sandersbuurt

- Willemskade, wonen aan de kade: Deze buurt bestaat uit enkele stadsvernieuwingsblokken en individuele oudere panden. Langs de Westerhaven liggen woonschepen, met op de kade tuinen en schuren.
- Omgeving Rozenburgerplein: Deze buurt bestaat uit enkele bouwblokken rondom het plein en de Rozenburgsestraat. Vanwege de oorspronkelijke Houthavens heeft deze buurt geen relatie met het nabijgelegen water. De straten die nu nog doodlopen zullen in de toekomst deel uitmaken van het nieuwbouwplan Houthaven.
- Abbenbroeksestraat, Omgeving Sanders (monumentaal stadsgezicht): De woonbuurt tussen de Nieuwe Maasstraat en de Havendijk is oorspronkelijk door de architect Sanders ontworpen als sociale woningbouw. Opvallend is de hoge mate van vakmanschap en het oog voor detail waarmee de woonblokken zijn ontworpen. Ook de buitenruimte, de gebogen straten, de onderdoorgangen en de (binnen-)hoven ademen zorg en geborgenheid. De buurt is in de loop van de tijd sterk in kwaliteit achteruitgegaan. Recent is een restauratie van de woonblokken uitgevoerd.
- Omgeving Lekstraat: De zone tussen de Gorzenkerk en de Voorhavenkade is relatief jong. Het gebied is zo onsamenvattend volgebouwd dat het afbreuk doet aan de aangrenzende buurten. De grote schaal van de verschillende appartementengebouwen past niet bij de maat en schaal van De Gorzen en belemmert het zich op de Gorzenkerk. De gebouwen lijken geen voorkant te hebben en geen inrichting of omgeving waar ze op reageren. Dit heeft haar reflectie op de wegenstructuur waar een rotonde nodig is gebleken om alle onlogische richtingen aan elkaar te binden.

bestemmingsplan Zuid

*Sanders architectuur**Bijzondere detaillering**Maasboulevard: wonen aan de rivier*

De woontorens en flats aan de Havendijk hebben een grotere relatie met de rivier dan met het park. Ze staan aan de rand van het park gericht naar de rivier. Een mooie woonkwaliteit, met name op de hogere verdiepingen, maar weinig symbiose tussen de bebouwing en het wijkpark. De hoogbouw manifesteert zich door haar maat en schaal als duidelijke bakens voor de omgeving en vervult daarmee een rol als oriëntatiepunten binnen de wijk en als toegangspoorten tot het park.

Conclusie

De sociale cohesie, het 'dorp in de stad'-gevoel, is één van de sterkste pijlers van Zuid. Onder meer de heldere verdeling in de onderscheiden woonbuurten speelt daarin een rol. Ook de kleinschalige opbouw van de wijk, de veelal smalle, stenige straten en de architectuur uit de vroeg 20^e eeuw dragen daar aan bij. Behoud en versterking van die sfeer en identiteit zijn dan ook de uitgangspunten om het karakter van Zuid verder uit te bouwen. Daar horen in de toekomst dan ook geen grootschalige ingrepen meer bij, zoals die na de oorlog in het oostelijk deel van de wijk zijn uitgevoerd.

Tenslotte kan de zelfstandige identiteit worden versterkt door de randen van De Gorzen als een samenhangende inrichtingsopgave te behandelen, door de vormgeving van een 'rondje Zuid' (zie paragraaf 2.3.3).

2.3.2 Infrastructuur

De belangrijkste toegangswegen tot het plangebied zijn aan de noordzijde de Lange Nieuwstraat, aan de oostzijde de Maasdijk, aan de zuidzijde de Hoofdstraat en aan de westzijde de Stadhouderslaan. De belangrijkste doorgaande autoroute loopt via de Westfrankelandsedijk en de Havendijk langs de zuidzijde van het plangebied. De belangrijkste doorgaande autoroute op buurtniveau wordt gevormd door de Rozenburgsestraat-Nieuwe Maasstraat-Lekstraat. Langs deze route rijden twee buslijnen (lijn 54 en lijn 57). Via de Groenelaan loopt een belangrijke route voor de langs deze straat gevestigde winkels (laden en lossen).

Verbindingen

De wegen kunnen eigen identiteitdragers zijn en, in plaats van de buurten te scheiden, deze aan elkaar te binden. Ook meer relaties tussen de verschillende buurten bevorderen een verdere versterking van de samenhang in de wijk.

Het netwerk van straten

De wegenstructuur in Zuid is vrijwel gelijkwaardig. De Havendijk onderscheidt zich door haar doorgaande functie en intensiteit. Op een paar straten na is het stelsel van straten in de wijk een prettig labirint, hoewel weinig oriënterend.

Een hiërarchisch netwerk

Door een duidelijke hiërarchie van de verschillende wegen door de wijk, neemt de verkeersveiligheid toe. Deze hiërarchie komt vooral tot uiting in de wegprofielen. In dit bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen.

2.3.3 Openbare ruimte

Het gehele plangebied is omgeven door waterwegen. De Nieuwe Waterweg, langs de zuidzijde van het plangebied, vormt veruit de belangrijkste waterweg, maar ook de Spuihaven en de Westerhaven vormen van oudsher belangrijke waterwegen.

De stedenbouwkundige structuur van Zuid bestaat uit een ontworpen systeem van straten, pleinen, parken, plantsoenen en binnenterreinen. De wijze waarop deze structuur is vormgegeven is beïnvloed door het tijdsbeeld waarin elk van de buurten is ontstaan.

De oudste openbare ruimte is de Hoofdstraat, de oorspronkelijke dijk langs het zuidelijke deel van de Schie. In de eerste ontwikkelingsfase van Zuid is de Groenelaan aangelegd met de haaks daarop liggende zijstraten. Deze volgen het oorspronkelijke polderpatroon, waardoor een visgraatstructuur is ontstaan. De derde ontwikkelingsfase betrof het gebied ten zuiden van de Nieuwe Maasstraat met een verkavelingstructuur uit de jaren 1920-1930. Deze wordt gekenmerkt door geknikte of gebogen straten, pleintjes en binnenhoven.

Openbare ruimte

De hoeveelheid openbare ruimte binnen de wijk mag dan beperkt zijn en niet altijd nader vormgegeven, de diversiteit aan ruimten is in potentie aanwezig in de vorm van kleine pleintjes, hofjes, binnenterreinen, parkeerpleintjes, kleine plantsoenen en speelplekken. De openbare ruimten liggen soms verborgen binnen de buurten, dan weer op de overgangen van buurten. Een aantal plekken grenzen aan de randen van de buurten met het water. Qua maat en schaal past de afmeting van de openbare plekken goed bij de kleinschalige structuur van de wijk.

Grootschalig groen

Op het niveau van de wijk spelen met name de groene lanen een rol. Een drietal lanen ligt parallel aan elkaar en structureren de wijk: de Groenelaan, de Nieuwe Maasstraat en de Havendijk. Het zijn straten met een winkel- of verkeersfunctie. De Oude Maasstraat en Poortugaalsestraat behoren tot de oudste lanen van Zuid, met grote statige bomen. Aan de randen van de wijk, langs de Willemskade, Nieuwe Haven, Jachthavenlaan en Voorhavenkade, vinden we ook een aantal mooie bomenstructuren. Het grootste openbare groen is het Park Maasboulevard; een groot wijkpark met losse boomgroepen, een kinderboerderij en een open plek aan de rivier.

Oriëntatiepunten

Veelal langs de randen van de wijk liggen een aantal belangrijke oriëntatiepunten. De Gorzenkerk (Heilig Hart kerk) springt het meest in het oog en is vanuit grote delen van de wijk te zien. Daarnaast spelen de woontorens op de kop van de Maasboulevard en de woontoren bij de Westerhavenbrug een rol in de oriëntatie binnen de wijk. Bijzondere gebouwen als het dijkemaal langs de Havendijk en het kantoorpaviljoen aan de Spuihaven zijn weliswaar van een andere schaal, maar markeren, net als de toegangsbruggen van de wijk, op hun manier bijzondere plekken in de omgeving.

Routes door de wijk

Binnen het labyrint aan wegen en straten in Zuid springt een aantal van deze straten uit het weefsel in het oog. Dit zijn wegen die vanwege hun functie, vormgeving en ligging in de wijk, structurerend werken. Vaak vallen zij goed samen met zichtlijnen op de oriëntatiepunten in de wijk en/of haken aan op routes naar de omgeving.

Rondje Zuid

Langs de randen van het 'eiland' ligt een aantal open plekken, zoals het pleintje bij de molen van Nolet, het sluizencomplex, het plein op de kop van de Schie en de omgeving van het kantoor op de kop van de Spuihaven. De randen verbinden veel van deze plekken met elkaar. Zo ontstaat de mogelijkheid tot een mooie

bestemmingsplan Zuid

aaneensluitende route. Daar waar de verbindingen buitenlangs niet meer mogelijk zijn, kan via de Rozenburgsestraat/Geervlietsestraat en de Hoofdstraat het 'rondje Zuid' afgemaakt worden.

Conclusie

De kleinschalige structuur van De Gorzen is niet altijd even goed opgewassen tegen de effecten van de groeiende maatschappij. Met name de toename van het autogebruik en de daaruit voortvloeiende vraag naar extra parkeerplaatsen is van invloed op het gebruik en de beleving van de openbare ruimte. Mede daar in de wijk sprake is van weinig private buitenruimte, in de vorm van voor- en achtertuinen, dient de openbare ruimte versterkt te worden. Herinrichting van de aanwezige openbare ruimte is op grond van het bestemmingsplan mogelijk.

2.4 Functionele beschrijving

In het plangebied wordt voornamelijk gewoond, maar de wijk kenmerkt zich ook door een zeer gemêleerd aanbod aan functies (zie afbeelding 5). Het gevarieerde aanbod aan winkels en horecagelegenheden concentreert zich in een aantal straten, zoals de Groenelaan. Daarnaast zijn verspreid over de wijk, en dan vooral op hoeken van straten, veel kleinschalige ondernemingen (winkels, bedrijven en horeca) gevestigd. De bedrijvigheid zorgt enerzijds voor economische vitaliteit in de wijk, maar heeft tegelijkertijd effect op het woon- en leefklimaat. De bedrijfsgebouwen van destilleerderij Nolet en de daarbij behorende molen vervullen een bijzondere en karakteristieke rol in het gebied. Verspreid in het gebied zijn diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd, waaronder een kerk, enkele scholen, een wijkcentrum, een kinderboerderij en een gymzaal.

2.4.1 Onderwijs

In het plangebied Zuid zijn diverse scholen aanwezig. Het betreft OBS De Gorzen aan de Dwarsstraat en RK basisschool St. Wilibrordius aan de Poortugaalsestraat. Aan de Dirk Durrerstraat is, grenzend aan OBS De Gorzen, een sportzaal gevestigd. Scholen zijn bestemd als 'Maatschappelijk'.

2.4.2 Sociaal-culturele voorzieningen

In het noordelijke deel van het plangebied bevinden zich twee wijk- of buurtcentra. De wijkcentra bevinden zich op het adres Dwarsstraat 42 en Leliestraat 10. In de wijkcentra worden verschillende wijk- en buurtfuncties verzameld. Beide panden zijn op de verbeelding bestemd als 'Maatschappelijk'. De fysiotherapiepraktijk op de Ridderkerksestraat 29 en de maatschappelijke voorzieningen in de Bethelflat zijn bestemd door het toevoegen van de aanduiding 'maatschappelijk' aan de bestemming 'Wonen'.

2.4.3 Religieuze voorzieningen

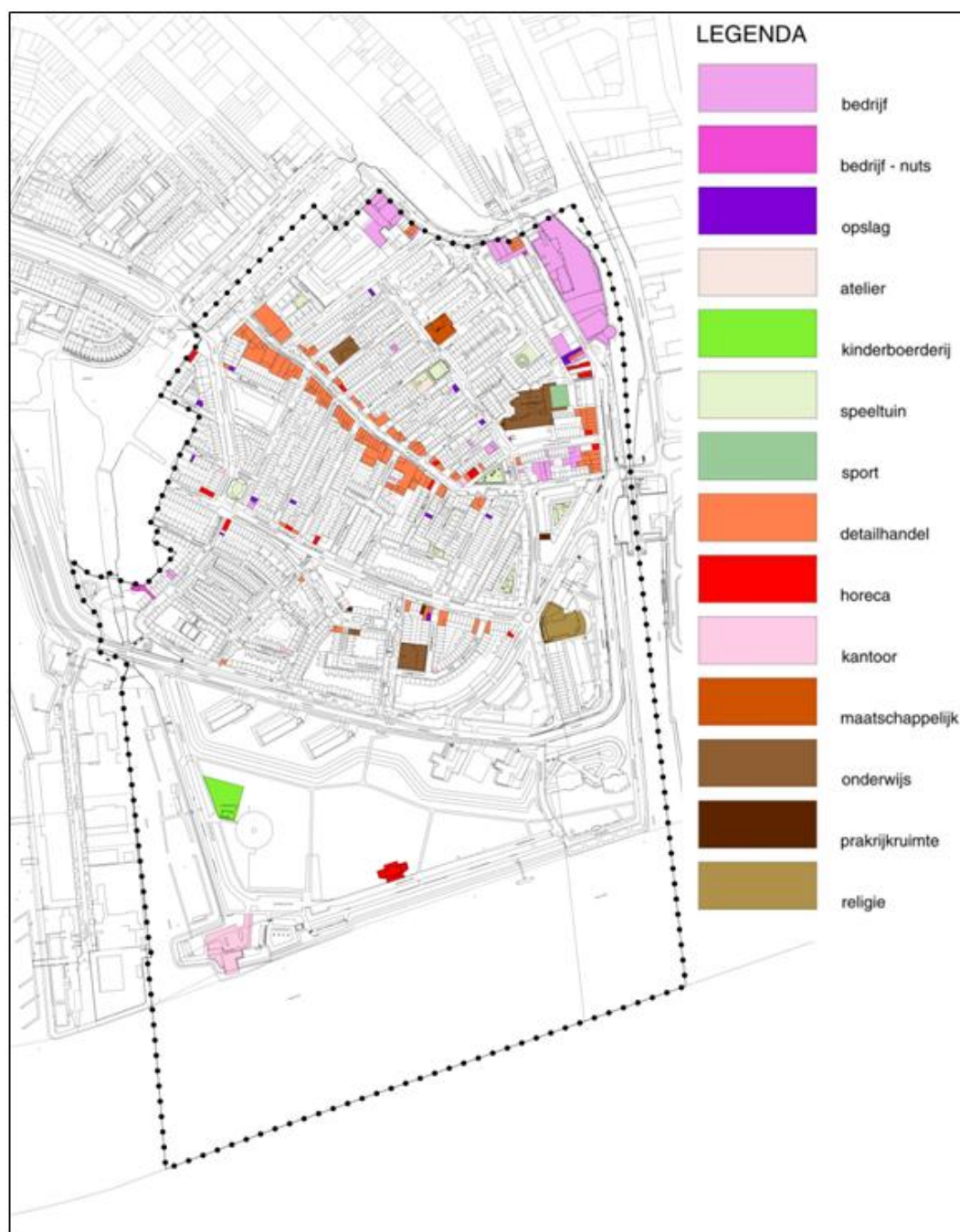
Binnen het plangebied is één kerk aanwezig, de Gorzenkerk (Heilig Hart Kerk), aan de Lekstraat. De kerk is op de verbeelding bestemd als 'Maatschappelijk'.

2.4.4 Speelvoorzieningen

Ondanks het feit dat er in Zuid relatief weinig openbare ruimte is, is er toch een aanzienlijk aantal speelvoorzieningen. Enkel daarvan bevinden zich op pleintjes of plantsoenen, anderen bevinden zich juist op de binnenterreinen van bouwblokken. Deze speelterreinen zijn op de verbeelding bestemd als 'Cultuur en ontspanning' met de aanduiding 'speeltuin'. In het Park Maasboulevard, aan de Jachthavenlaan, bevindt zich een kinderboerderij. Deze is bestemd als 'Cultuur en ontspanning - kinderboerderij'.

bestemmingsplan Zuid

Locatie	Soort speelvoorziening
Spuistraat	Verhard speelterrein voor kleine kinderen
Dwarsstraat/Visserstraat	Voetbalkooi en een bescheiden (verhard) speelterrein voor kleinere kinderen
Grevelingenstraat	Enkele speelobjecten op het verharde plein
Wilhelminaplein	Enkele speelobjecten op het verharde plein
Ridderkerksestraat (oostzijde)	Speelsterrein binnen bouwblok
Pendrechtsestraat	Speelsterrein op een verhard pleintje
Rozenburgerplein	Door haag omgeven verhard speelsterrein
Den Bommelsestraat	Speelsterrein binnen bouwblok



Afbeelding 5 - Bijzondere functies in de wijk

2.4.5 Werkgelegenheid en economie

Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich diverse economische functies. Dit betreft bedrijfsvestigingen uiteenlopend van bouwbedrijven tot administratiekantoren, dienstverlening, winkels, horeca, onderwijsinstellingen en vrije beroepsuitoefening aan huis.

Detailhandel

Het winkelbestand in Zuid is voornamelijk geconcentreerd in de Groenelaan. Daarnaast bevinden zich een aantal kleinere concentraties langs de Nieuwe Haven en de Hoofdstraat. Verspreid door de wijk bevinden zich individuele detailhandelsvestigingen, bijvoorbeeld op hoeken van bouwblokken en aan pleinen of plantsoenen. Met name deze laatste zijn zeer kleinschalig en behoudens een enkele speciaalzaak het buurtniveau zeker niet overstijgend.

De detailhandel is op de verbeelding toegelaten binnen de bestemming 'Gemengd', ook waar het gaat om winkels op de begane grond van een hoekpand of een pand in een bouwblok. Reden hiervoor is dat op deze wijze de bestaande afwijkende functies in de woonblokken op de verbeelding duidelijk worden. Tevens kan op deze manier uitwisseling van functies plaatsvinden, mits passend in de woonomgeving. De economische duurzaamheid van individuele winkels en de vitaliteit van de wijk worden op deze manier gewaarborgd.

Commerciële dienstverlening

In het plangebied komt ook commerciële dienstverlening voor, zoals schoonheidssalons, kapsalons of een apotheek. Deze zijn op de verbeelding eveneens bestemd als 'Gemengd' om functie-uitwisseling mogelijk te maken.

Kantoren

Het kantoor op de kop van de Spuihaven is bestemd als 'Kantoor'. Daarnaast komen op verschillende plekken in de wijk kleine kantoren voor in (voormalige) woningen. Deze kantoren zijn binnen de bestemming 'Wonen' positief bestemd door middel van de aanduiding 'kantoor'. Dit geldt onder meer voor de panden Abbenbroeksestraat 18, IJsselmondestraat 31 en Rozenburgerplein 2.

Praktijkruimten

Het tandtechnisch laboratorium op het adres Nieuwe Maasstraat 98 is middels de aanduiding 'praktijkruimte' toegelaten binnen de bestemming 'Wonen'.

Horeca

De horeca in Zuid beperkt zich tot een aantal over de wijk verspreid liggende vestigingen. De horeca is relatief kleinschalig en het buurtniveau niet of nauwelijks overstijgend. Het gaat veelal om buurthoreca op de hoeken van bouwblokken en winkelondersteunende horeca in de Groenelaan en Hoofdstraat. Omdat het niet wenselijk is horeca (middels een aanduiding) toe te laten binnen een woonbestemming zijn de panden waar zich nu horeca bevindt bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is alleen lichte horeca toegelaten. Uitzondering vormen de bestaande cafés (Rozenburgsestraat 2, Nieuwe Maasstraat 30, Nieuwe Maasstraat 33 en Wilhelminaplein 26), welke middels de aanduiding 'horeca' positief zijn bestemd. Bij een eventuele bedrijfsbeëindiging is functie-uitwisseling met één van de andere binnen 'Gemengd' toegelaten functies mogelijk. Het eetcafé aan de Maasboulevard is bestemd als 'Horeca'.

Bedrijven

Binnen het plangebied zijn meerdere bedrijven gevestigd. Afhankelijk van de aard en omvang van deze bedrijven zijn ze op de verbeelding bestemd als 'Bedrijf' of zijn ze met een aanduiding 'bedrijf' opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. Als 'Bedrijf' zijn bestemd de adressen Groenelaan 16-18, Hoofdstraat 8-36 (Nolet) en Willen Brouwerstraat 34-36. Nolet heeft daarbij, wegens de specifieke bedrijfsvoering, de nadere aanduiding 'destilleerderij'. Een uitzonderlijke categorie vormen de nutsgebouwen. Deze zijn op de verbeelding bestemd als 'Bedrijf - nutsvoorziening'.

Opslag

Op diverse plaatsen in Zuid vindt op de begane grond opslag van goederen plaats. Het betreft speciaal hiervoor gebouwde voorzieningen, maar ook voormalige garages of woningen. Waar opslag voorkomt is dit op de verbeelding met de aanduiding 'opslag' aangegeven.

2.4.6 Monumenten

Binnen het plangebied bevinden zich diverse monumenten. Deze zijn op de verbeelding aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Als monumenten zijn aangewezen de panden:

- Rijnstraat 1, kerk;
- Groenelaan 64, winkel met bovenwoning;
- Leliestraat 1, voormalige bank;
- Leliestraat 10, school;
- Hoofdstraat 215, woonhuis;
- Hoofdstraat 293, woonhuis - bedrijfspand;
- Hoofdstraat 295, woonhuis - bedrijfspand.

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.

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. Tevens is een doel het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale waarden. De in de nota genoemde doelstellingen zijn inmiddels vertaald in de provinciale structuurvisie en de verordening Ruimte en de Stadsvisie.

3.1.2 **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 multimodaal logistiek netwerk, het borgen van de waterveiligheid en een 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.

3.1.3 **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) en het ontwerp van de eerste aanvulling hierop.

Op grond van het Barro dient in een bestemmingsplan waarin een rijksvaarweg is gelegen, aansluitend aan de rijksvaarweg (zoals de Nieuwe Maas), een vrijwaringszone te worden opgenomen met een breedte van 25 meter. Binnen deze zone worden binnen het bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft derhalve geen invloed op het functioneren van deze rijksvaarweg. Met betrekking tot grote rivieren is aanvullend bepaald dat de aan het rivierbed gegeven bestemming slechts in voorkomende gevallen gewijzigd mag worden. Het rivierbed van de Nieuwe Maas is gelegen binnen het bestemmingsplan. De betreffende gronden zijn overeenkomstig de vigerende bestemming bestemd als 'water'. Primaire waterkeringen dienen als waterkering te worden bestemd. Door het plangebied loopt langs de Nieuwe Maas een waterkering. Ter bescherming van het belang van deze waterkering heeft deze de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering'.

3.1.4 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 ons land voor de periode tot 2010 met een doorkijk naar 2030. De kern van het beleid is een keuze voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. De woonwensen van burgers dienen centraal te staan, waarbij het beleid niet langer gericht is op huisvesten, maar op wonen. De "traditionele confectieaanpak in de Nederlandse woningbouw" is hiertoe niet langer toereikend. "De burger wil een maatpak dat lekker zit en vele functies kan vervullen (huis-, werk- en studieplek)."

Om de burgers een dergelijk maatpak te kunnen leveren staan vier principes in de nota 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 opgesteld:

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. verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit;
5. groene woonwensen faciliteren.

In het voorliggend bestemmingsplan wordt voor wat betreft het wonen de bestaande situatie vastgelegd. Veel van de uitgangspunten zijn niet direct meer door te vertalen in de verschillende woonbestemmingen. Binnen de woonbestemmingen wordt de mogelijkheid geboden voor beperkte uitbreidingen en verbeteringen in en om de woning. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor een beroep/bedrijf aan huis.

3.1.5 Waterbeleid 21e eeuw

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

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

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in concrete aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld (paragraaf 4.1). De relevante waterhuishoudkundige thema's voor het plangebied en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan zijn hierin opgenomen.

3.1.6 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:

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

bestemmingsplan Zuid

In het kader van het Grotestedenbeleid heeft de gemeente Schiedam in 2009 een MeerjarenOntwikkelingsProgramma (MOP) voor de periode van 2010 tot 2015 opgesteld (zie paragraaf 3.3.2).

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 voor de gehele provincie de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld. 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.

De provinciale structuurvisie heeft, voor zover relevant voor het voorliggende bestemmingsplan, betrekking op:

- de concentratie en bundeling van verstedelijking binnen het bestaand stedelijk gebied;
- het behoud van de grotere stedelijke groenstructuren (Park Maasboulevard);
- het verbeteren van de waterveiligheid door het versterken van primaire waterkeringen met behoud van de ruimtelijke kwaliteit;
- externe veiligheid in relatie tot het vervoer over de Nieuwe Maas en Nieuwe Waterweg.



Afbeelding 6 - Functiekaart 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, als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, met betrekking tot belangrijke ruimtelijke elementen die een doorwerking hebben in het bestemmingsplan. Voor Schiedam Zuid betreft dit de bebouwingscontouren, waterveiligheid en externe veiligheid.

De in het plangebied aanwezige primaire waterkering dient op grond van artikel 10 van de provinciale verordening als zodanig te worden bestemd, waarbij regels moeten worden opgenomen voor de onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van die keringen. Uit het oogpunt van externe veiligheid (artikel 11) dient een zone van 40 meter vanaf de kade van de Nieuwe Maas te worden vrijgehouden van nieuwe bebouwing en is nieuwe bebouwing in het gebied tussen de 40 en 65 meter slechts mogelijk als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang. Een advies van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond is daarbij vereist.

De primaire waterkering is bestemd als 'Waterstaat - waterkering'. De externe veiligheidszone is op de verbeelding aangeduid als 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'.

3.2.3 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020), dat in 2005 is vastgesteld, dient tegelijkertijd als streekplan voor de provincie en als regionaal structuurplan voor de stadsregio Rotterdam. Het plan bestrijkt het grondgebied van alle bij de stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten en is bedoeld voor een periode van vijftien jaar (2005-2020). De kern van de RR2020 zit in de balans tussen verstedelijking en de kwaliteit van de leefomgeving.

Op grond van het RR2020 maakt het plangebied onderdeel uit van een gebied met de aanduiding 'upgrading stadswijken'. De stadsregio heeft op het gebied van het wonen een aantal beleidsdocumenten uitgebracht, waarvan de Regionale Visie Stedelijke Vernieuwing 2001-2010 (2002) en de Regionale Woonvisie (2003) de belangrijkste zijn. De ambities in het woonbeleid 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. In het kader van dit laatste is het in een aantal stedelijke gemeenten, waaronder Schiedam, de opgave om kleine, gestapelde huurwoningen te onttrekken en woningen met meer kwaliteit toe te voegen.

Vooraf in vooroorlogse stadswijken, zoals een deel van Schiedam Zuid, kan worden verdund door het kleinschalig (slopen en) samenvoegen van woningen. Op deze wijze wordt in de eerste plaats de leefbaarheid verhoogd doordat het overschot aan goedkope huurwoningen wordt omgebogen in een kans voor het realiseren van een startersmilieu voor 'high potentials': studenten en pas afgestudeerden. Deze wijken liggen immers op fietsafstand van stedelijke voorzieningen als winkels, bioscopen en horeca.

Met het oog op milieu wordt onder meer ingezet op efficiënt ruimtegebruik, het vrijhouden van het groenblauwe raamwerk van intensieve verstedelijking en het integreren van natuur en water in het stedelijk gebied. In het bestemmingsplan hebben de groen- en waterstructuren een passende bestemming gekregen. De verweving van de woonwijken met water en groen wordt hierdoor bevorderd en behouden.



Afbeelding 7 - Woonmilieudifferentiatie RR2020

3.2.4 Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014

In 2005 heeft de provincie haar '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 eerder vermelde 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.

In dit bestemmingsplan wordt voor wat betreft wonen hoofdzakelijk de bestaande situatie vastgelegd. Het project 'Hof in Zuid' (zie paragraaf 5.4) betreft de sloop van enkele bouwblokken ten behoeve van de bouw van een complex met seniorenwoningen. De bouw ten behoeve van senioren sluit aan op de streefdoelen van de provincie.

3.3 Gemeentelijk 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.

bestemmingsplan Zuid

In de stadsvisie wordt geconcludeerd dat het onmogelijk is om alle hoofdopgaven tegelijk uit te voeren. Daarom vormen de hoofdopgaven 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. Een tweetal daarvan is relevant voor het plangebied.

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 de gebieden Poldervaart, Polderwetering, Harreweg, Park Kethel, Beatrixpark en de diverse stadsparken. Daarnaast is het een opgave om het landschap van Midden-Delfland voor de toekomst te behouden en de functies voor boeren, recreanten en natuur te combineren.

De groengebieden behorende bij het Park Maasboulevard zijn gelegen in het plangebied. In het bestemmingsplan hebben de gebieden behorende tot dit park een specifieke groenbestemming gekregen. Binnen deze bestemming bestaan mogelijkheden voor ontwikkeling van deze gebieden, zonder dat daarbij het recreatieve gebruik van deze natuurlijke gebieden wordt beperkt.

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 Groenoord. 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.

De openbare ruimte in Schiedam Zuid heeft verschillende bestemmingen gekregen in het bestemmingsplan. De verschillende bestemmingen bieden voldoende flexibiliteit om herstructurering van de openbare ruimte mogelijk te maken. De wijkgerichte aanpak is hierdoor mogelijk.

3.3.2 MeerjarenOntwikkelingsProgramma

Het Meerjaren ontwikkelingsprogramma Schiedam 2010-2015 (MOP) is op 19 december 2009 vastgesteld. Het MOP geeft, als onderdeel van het nationale Grotestedenbeleid, 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 op het plangebied hebben zijn:

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

In dit bestemmingsplan wordt voor wat betreft het wonen de bestaande situatie vastgelegd. Dit houdt in dat de bestaande woningdifferentiatie behouden blijft. De belangrijke groen- en watergebieden zijn flexibel bestemd om de openbare ruimte zo aantrekkelijk en gevarieerd mogelijk te houden. Voor het wijkpark is een groenbestemming opgenomen. Deze bestemming biedt ruimte voor het inrichten van het wijkpark met speelvoorzieningen en straatmeubilair. De mogelijkheid om het wijkpark op een dergelijke wijze in te richten kan de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van het park vergroten.

3.3.3 Wijkplan Zuid

Op 3 mei 2007 heeft de raad het Wijkplan Zuid vastgesteld. Het wijkplan biedt de kaders voor de ontwikkeling van de wijk voor een periode van vier tot zeven jaar. Het plan benadrukt de behoefte tot verbetering van de bestaande woningvoorraad. Op het gebied van openbare ruimte is ook een kwalitatieve verbetering nodig en waar mogelijk juist een uitbreiding van de openbare ruimte met meer sport- en speelgelegenheid. Op dat openbaar gebied drukt eveneens de wens tot meer parkeerplaatsen in een wijk welke een grote parkeerproblematiek kent. De dichtbebouwde kleinschalige opzet sluit niet (meer) aan op het toenemende gebruik van de auto. Ook de verkeersveiligheid vraagt aandacht.

Hier is een conflict waarneembaar tussen de vraag naar parkeerplaatsen en de versterking van de (openbare) groenstructuur in de wijk Schiedam Zuid. De groenstructuur zal volgens het wijkplan gebaat zijn bij een bomenplan om het tekort aan bomen te verhelpen. Dit hoeft geen zodanig groot ruimtebeslag te hebben dat de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in het geding komt. De oplossing voor de krapte in parkeerplaatsen wordt voornamelijk gezocht in het haaks- in plaats van langsparkeren en het omvormen van restgebieden op aanwijzen van bewoners. De oplossingen voor deze twee aspecten hoeven niet te conflicteren.

3.3.4 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:

1. gevarieerde wijken (verschillende woningtypen, verschillende huishoudens);
2. synergie in de wijk om binding aan de wijk te bevorderen (aandacht voor duurzaamheid, veiligheid én wooncarrière);
3. de wijk is biotoop van de dagelijkse voorzieningen (kernbegrip is leefbaarheid);
4. bewoners moeten trots kunnen zijn op hun wijk (beeldbepalende, herkenbare elementen);
5. bestaande woningvoorraad ook verbeteren (de hele wijk moet ervan profiteren);
6. perspectief bieden aan alle inwoners (in de beleidsnota wordt aangegeven dat gemiddeld een derde van de huidige bewoners binnen de wijk wenst door te stromen).

Volkshuisvestingsplan 2008-2010

De 'Beleidsnota Wonen' is aan actualisatie toe. Daarom heeft de gemeente inmiddels een nieuw 'Volkshuisvestingsplan' opgesteld. Het plan is nog niet vastgesteld maar geeft wel een meer actueel inzicht in het woonbeleid van de gemeente Schiedam. Het plan is gebaseerd op de 'Beleidsnota Wonen' uit 2003, met als belangrijkste aanvulling dat meer wordt ingezet op een veelzijdiger aanbod van woonmilieus. Hoofddoel van het plan is 'het realiseren van een gevarieerde, evenwichtige en kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad voor alle doelgroepen'. Actiepunten daarbij zijn:

1. 20% bereikbare woningen in elk plan of deelgebied, met daarnaast een goede spreiding over alle prijsklassen en woningtypen;
2. bij nieuwbouw van grotere aantallen: differentiatie in woningtypen en prijsklassen;
3. extra aandacht voor eengezinswoningen in zowel bereikbare huur- als bereikbare koopwoningen;
4. forse uitbreiding van het aantal bereikbare starterswoningen;
5. uitbreiding van het aantal toegankelijke woningen voor ouderen.

In het voorliggend bestemmingsplan wordt voor wat betreft het wonen de bestaande situatie vastgelegd. Veel van de actiepunten zijn niet meer direct door te vertalen. Wel worden binnen de woonbestemming beperkte mogelijkheden geboden voor uitbreiding en verbetering van de woning. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor een beroep/bedrijf aan huis en het bieden van mantelzorg in de woning. Uitzondering vormt de bouw van seniorenwoning in het kader van het project 'Hof in Zuid'.

3.3.5 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan uit 1995 is het gemeentelijk groenbeleid vastgelegd. Het structuurplan is een belangrijk instrument voor de langere termijn (10 jaar) en geeft een integrale visie op de openbare ruimte en de manier waarop water en groen, in relatie tot recreatie en ecologie, daarin een rol spelen. Het doel van het Groenstructuurplan is samen te vatten als "het veiligstellen en ontwikkelen van de specifieke kwaliteitskenmerken van de openbare ruimte in Schiedam".

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

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

Evaluatie Groenstructuurplan

In 2008 is het Groenstructuurplan geëvalueerd. In deze evaluatie zijn de beoogde maatregelen uit het Groenstructuurplan tegen het licht gehouden. Met betrekking tot Schiedam Zuid zijn in het Groenstructuurplan de volgende maatregelen genoemd:

1. het herinrichten van het Rozenburgerplein met handhaving van de bestaande bomen;
2. het op beperkte schaal uitbreiden van het groen en de speelvoorzieningen;
3. het aanbrengen van een dubbelzijdige laanbeplanting in de Nieuwe Maasstraat;
4. het opstellen van een plan voor het Park Maasboulevard voor geleidelijke verjonging van de beeldbepalende bomengroepen en de bosachtige rand;
5. het openhouden van de zichtlocatie vanaf de Maasboulevard.

Uit de evaluatie blijkt dat niet alle nagestreefde doelen gehaald zijn. Uitbreiding van de groen- en speelvoorzieningen bleek in de praktijk moeilijk te realiseren wegens een gebrek aan ruimte. Verjonging van het bomenbestand is eveneens moeilijk gebleken. De overige maatregelen zijn wel gerealiseerd.

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.

3.3.6 Bestemmingsplan Groene Long

In november 2007 heeft de gemeenteraad, ter bescherming van de belangrijkste en structuurbepalende groengebieden, het bestemmingsplan "Groene Long 2007" vastgesteld. De gemeente heeft sinds 1995 een Groenstructuurplan. Dit plan is nog steeds actueel, maar heeft voor burgers geen juridisch bindende waarde. Het bestemmingsplan "Groene Long 2007" is de juridische vertaling van het Groenstructuurplan.

Het bestemmingsplan "Groene Long 2007" kan gezien worden als een herziening/aanvulling op de geldende bestemmingsplannen in het plangebied. De gebruiksfuncties uit deze plannen zijn in het bestemmingsplan "Groene Long 2007" min of meer indirect bestemd. De gebruiksfuncties zijn positief bestemd door middel van een "parapluregeling". Dit houdt in dat een nadere afweging vereist is wanneer aanspraak wordt gemaakt op de gebruiksfuncties uit de vigerende plannen.

Het Park Maasboulevard is op grond van dit bestemmingsplan onderdeel van de ecologische groenstructuur van bosgebieden en -linten (afbeelding 8). Het streven is het behoud, herstel en waar mogelijk versterken van de ecologische structuur van het park en het creëren van een samenhang tussen de verschillende groen- en

waterstructuren met als doel te komen tot een ononderbroken ecologische structuur. Deze gebieden zijn bestemd als 'Groen - 2'. Door de gebieden op deze manier te bestemmen worden de doelstellingen zoals deze zijn geformuleerd in het bestemmingsplan "Groene Long 2007" gecontinueerd.



Afbeelding 8 - Bestemmingsplan Groene Long

3.3.7 Nota Snippergroen 'Groen brengt leven in de stad'

Momenteel wordt de nota 'Snippergroen, De waarde van groen' voorbereid. De nota is nog niet vastgesteld maar kan, wanneer dit wel is gebeurd, gezien worden als vervanging van het Groenstructuurplan. Hoofddoel van nota is niet de uitgifte van openbaar groen, maar vooral de 'bescherming' er van. (Beperkte) uitgifte van openbaar groen zal alleen plaatsvinden als daarmee de uitstraling van de stad en de rest van het openbaar groen verbeterd kan worden, doordat bijvoorbeeld het straatbeeld wordt verfraaid, de samenhang wordt versterkt of het onderhoud kan worden verbeterd.

In het plangebied hebben de bestaande structuurbepalende groengebieden een groenbestemming gekregen. Door deze gebieden zo 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 en ze eenvoudig opgenomen kunnen worden in deze verkeersbestemmingen.

3.3.8 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 speelvoorzieningenniveau en de te nemen maatregelen weergegeven.

Voor het plangebied geldt dat het de verwachting is dat het kinderaantal zich op of net onder het huidige niveau zal stabiliseren. Door het sterk stedelijke karakter van de wijk is het aandeel groen binnen de wijk beperkt. Aan de zuidrand bevindt zich het Park Maasboulevard dat voor de jeugd mogelijkheden biedt als informele speelruimte. De belangrijkste informele ruimte voor kinderen bestaat uit de trottoirs en de diverse pleintjes in de directe woonomgeving. Spelen op straat is minder goed mogelijk, doordat veel straten door hun profiel reeds smal zijn en nog verder worden versmald door geparkeerde auto's. Waar de informele ruimte op enkele plekken wat beperkt is, ligt het aantal formele plekken in de huidige situatie redelijk hoog. Met name voor de kinderen (0 t/m 5 jaar) zijn er veel plekjes met een beperkte inrichting van een enkel toestel. Het streefbeeld voor Schiedam Zuid vereist een beperkter aantal plekken voor kinderen. Voor de jeugd (6 t/m 11 jaar) volstaat het huidige aantal voorzieningen al wordt hier wat in geschoven voor een betere spreiding. Net als in enkele andere wijken zijn de voorzieningen voor de jongeren (12 t/m 18 jaar) te beperkt. Naast de diverse ontmoetingsmogelijkheden is het ook wenselijk het aantal sport- en spelvoorzieningen te vergroten.

De in het plangebied aanwezige (grotere) speeltuinen en -plekken zijn aangeduid als 'speeltuin' binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Daarnaast laat het bestemmingsplan de mogelijkheid speel- en jongerenvoorzieningen aan te leggen binnen de groen- en verkeersbestemmingen.

3.3.9 Kadernota parkeerbeleid

Volgens het in 2006 uitgevoerde leefbaarheidsonderzoek is parkeren in vrijwel alle wijken een groot probleem. De verwachting is daarbij dat het autobezit nog verder zal toenemen, waardoor ook de parkeerproblemen nog toe zullen nemen. De parkeerproblematiek in Schiedam is in Kadernota Parkeerbeleid 2009-2013 (2009) integraal geanalyseerd. De nota is een stedelijk beleidsplan met een doorvertaling naar de verschillende wijken. Het parkeerbeleid in de nota omvat zeven stedelijke hoofdpunten, die binnen een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden worden geplaatst. Hierbij is rekening gehouden met gerelateerde beleidsterreinen. Ook is per wijk op hoofdlijnen aangegeven hoe dit beleid in de specifieke problematiek van die wijk kan worden uitgevoerd. Tenslotte is een uitvoeringsplan op hoofdlijnen opgenomen, waarin de voorgestelde maatregelen worden ingedeeld in maatregelen die op korte- of middellange termijn kunnen worden uitgevoerd, maatregelen die samenwerking met andere partijen vereisen en maatregelen waarvoor nog nader onderzoek nodig is. Het bestemmingsplan vormt geen beperking voor herinrichting van het openbaar gebied ten behoeve van het realiseren van extra parkeercapaciteit, eventueel in samenhang met groen- en speelvoorzieningen.

3.3.10 Nota Architectuur & Welstand

In november 2003 heeft de gemeente Schiedam de Nota Architectuur & Welstand vastgesteld. In deze nota zijn voor alle wijken in Schiedam de architectonische en stedenbouwkundige kenmerken beschreven.

Stedenbouwkundige en architectonische waardestelling

De hoofd-as van de wijk, gevormd door de Rozenburgsestraat en -plein en de Nieuwe Maasstraat, heeft aan weerszijden overwegend verzorgde bebouwing, waarvan de kwaliteit in stand moet worden gehouden. De winkelstraat, de Groenelaan, is vrij karakteristiek vanwege de waardevolle architectuur op de hoeken van de zijstraten. De woningbouwcomplexen van architect Sanders in het oostelijk deel van de wijk zijn stedenbouwkundig zeer bijzonder te noemen. Het mooie ruimtelijke concept vormt samen met de architectonische en cultuurhistorische kenmerken een gave representant van de vroege sociale woningbouw in Schiedam. De meest historische bebouwing bevindt zich aan de Hoofdstraat en de Nieuwe Haven. Deze sporen van de geschiedenis verdienen het om zo gaaf mogelijk in stand te worden gehouden.

bestemmingsplan Zuid

Welstandsregime

De criteria uit de welstandsnota zijn vooral gericht op de bestaande bebouwing. Voor de vormgeving van nieuwbouwplannen moeten de architectonische randvoorwaarden in samenhang met de stedenbouwkundige eisen in een programma van eisen worden vastgelegd. Voor Zuid gelden de volgende kwaliteitsniveaus:

- niveau 1 voor specifieke karakteristieke bebouwing, beeldbepalende panden en monumenten;
- niveau 2 voor bebouwing langs de ontsluitingswegen;
- het basisniveau voor overige bebouwing, met loketcriteria voor veel voorkomende bouwwerken;
- welstandsvrij zijn het kleinstestratengebied (het gebied tussen de Groenelaan en Dwarsstraat) en bebouwing (achtergevels en opstallen) binnen gesloten bouwblokken.



Afbeelding 9 - Welstandskaart Schiedam Zuid

3.3.11 Nota Horecabeleid

In 2008 is de 'Nota Horecabeleid Schiedam 2008-2012' vastgesteld. Op grond van deze nota wordt getracht een goede balans te bereiken tussen horeca als belangrijke economische functie en het bewaken van de woon- en leefsituatie, zodat negatieve effecten van de horeca kunnen worden voorkomen. De strategie om deze balans te bereiken zag oorspronkelijk op het consolideren van horeca in woonwijken (geen nieuwe bedrijven en geen uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven) en het aangeven van de (on)wenselijkheid van de verschillende typen horecabedrijven in het centrum. Met de herziening van het horecabeleid in 2008 is de nadruk meer komen te liggen op het sociaal-recreatieve aspect van horeca en het meer toelaten van horeca, vooral waar dit aansluit op nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt blijft daarbij dat het woon- en leefmilieu behouden blijft waarbij de belasting en overlast voor de omgeving en omwonenden beperkt blijft.

Algemene uitgangspunten horecabeleid

Het (herziene) horecabeleid stelt dat bepaalde typen winkelbedrijven, zoals bakkerijen, slagerijen, viswinkels en koffie- en theewinkels de behoefte hebben om naast de verkoop van levensmiddelen ook kleinschalige horeca-activiteiten te ondernemen. Gezien het geringe overlastrisico dat winkels (o.a. vanwege de winkeltijden en het niet mogen schenken van alcoholhoudende drank) opleveren en de overige van toepassing zijnde regelgeving kan nog flexibeler worden omgegaan met dergelijke initiatieven. Dit geldt eveneens voor het kleinschalig verschaffen van logies.

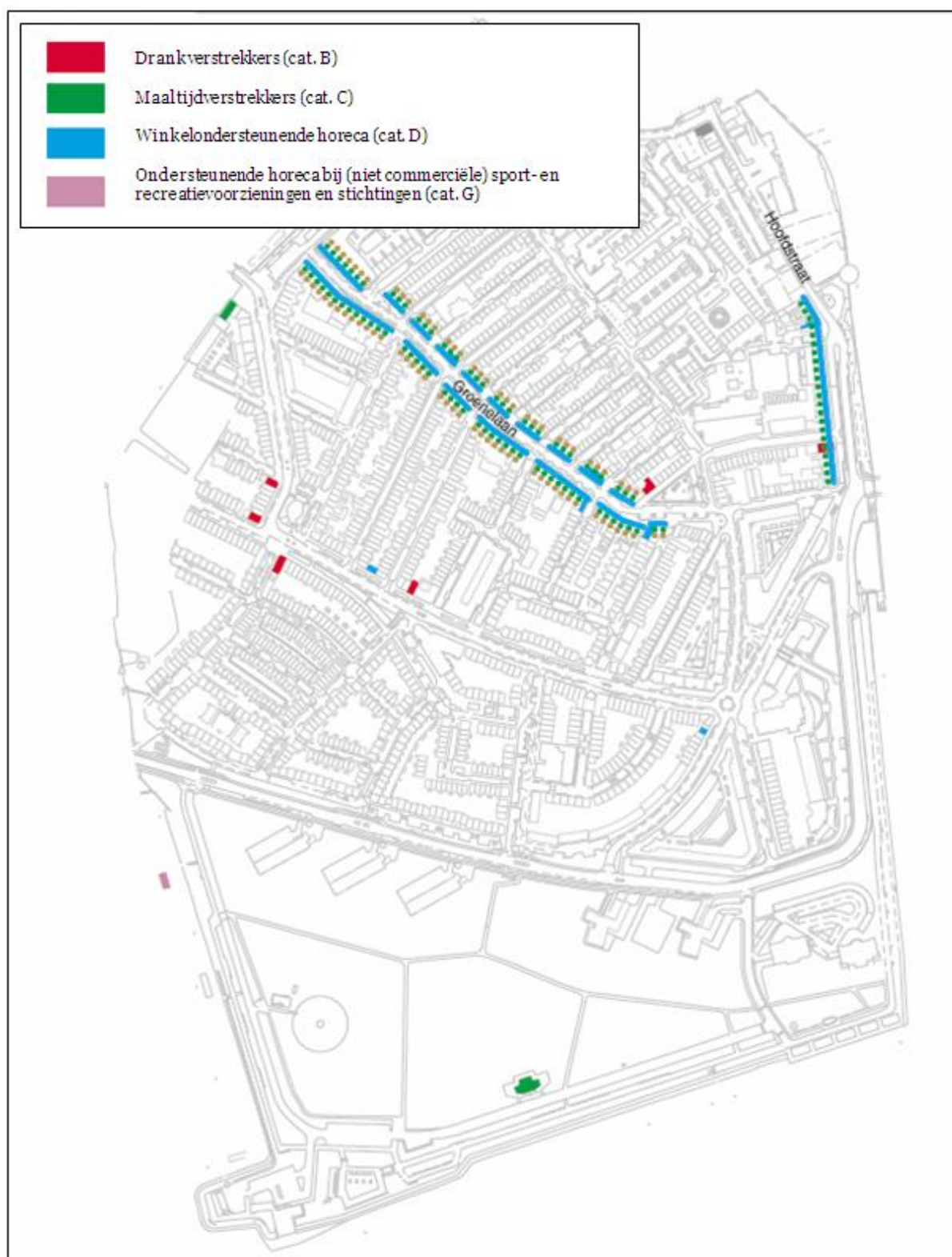
Deze algemene uitgangspunten zijn vertaald in de planregels door ondergeschikte lichte horeca bij detailhandel toe te laten. Het hebben van een bed-and-breakfast is als aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit toegelaten binnen de woonbestemming.

Gebiedsgerichte uitgangspunten

Ten aanzien van het plangebied stelt het horecabeleid dat het wonen de voornaamste functie is en er geen grote ruimtelijke of sociale veranderingen geweest zijn sinds het van kracht worden van het horecabeleid. De aanwezige horecafuncties voorzien grotendeels in de behoefte van de bewoners. De faciliterende functie van de Groenelaan voor de buurt wordt verder versterkt door hier ongelimiteerd winkelondersteunende horeca toe te staan en een beperkte uitbreiding van restaurants en snackverstrekkers. Voor zowel restaurant als snackverstrekker geldt dat er in de Groenelaan één mag worden toegevoegd (zie afbeelding 10).

In verband met de toeristische route vanuit De Gorzen (aanlegplaats cruiseschepen, aanwezigheid destilleerderij en molen Nolet) wordt in het zuidelijke deel van de Hoofdstraat winkelondersteunende horeca ongelimiteerd toegestaan en de nieuwvestiging van twee restaurants.

Binnen de bestemming 'Gemengd', welke geldt voor zowel de Groenelaan als een deel van de Hoofdstraat, is horeca op de begane grond toegelaten. Dit biedt, samen met het aanvullende vergunningsstelsel voor horecagelegenheden, voldoende mogelijkheden om het aantal horecagelegenheden te reguleren in overeenstemming met de uitgangspunten van de 'Nota Horecabeleid Schiedam 2008-2012'. Binnen het plangebied bevinden zich vier cafés. Deze zijn allen positief bestemd.



Afbeelding 10 - Horeca: vestigings- en wijzigingsmogelijkheden

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 onderhavige bestemmingsplan getoetst op planologische en milieutechnische randvoorwaarden.

4.1 Waterparagraaf

Ten behoeve van de uitvoering van de wettelijk verplichte watertoets is door Witteveen + Bos de 'Waterparagraaf Schiedam Zuid' opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 6 april 2010 aangegeven in te kunnen stemmen met deze waterparagraaf. De volledige waterparagraaf "Waterparagraaf Schiedam Zuid" (Witteveen + Bos, nr. SDM105-1, d.d. 6 oktober 2009) is als Bijlage 1 bij het bestemmingsplan gevoegd. Rijkswaterstaat heeft eveneens aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben.

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

Hofin Zuid

Ten behoeve van de realisatie van het project 'Hof in Zuid' is door BK Ruimte & Milieu een aanvulling gegeven op de waterparagraaf (proj.nr. RM100103, d.d. 23 juni 2010). Geconcludeerd wordt dat, mede gelet op de beperkte toename van het bebouwd oppervlak (250 m²) het bouwplan niet leidt tot andere conclusies met betrekking tot het watersysteem dan de conclusies uit voornoemde "Waterparagraaf Schiedam Zuid".

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. In het kader van een voorontwerp van het bestemmingsplan 'Zuid' is door de gemeente Schiedam een milieuhygiënisch bodemadvies opgesteld.

4.2.1 Opbouw van de bodem

De bodem in het bestemmingsplangebied 'Zuid' bestaat, verticaal vanaf het oorspronkelijke maaiveld gezien, tot circa NAP -12 meter (de deklaag) uit zandige klei en veen. Deze deklaag is gevoelig voor zettingen en biedt weinig draagkracht. Onder de deklaag bevindt zich het zandige eerste watervoerende pakket. De grondwaterspiegel bevindt zich over het algemeen op een diepte tussen de 1 en 2 meter beneden het maaiveld.

Het bestemmingsplangebied wordt doorsneden door een dijklichaam met een primaire waterkerende functie. Het buitendijkse gebied (ten zuiden van de Havendijk) bestond oorspronkelijk uit slikgronden. Deze slikgronden stonden regelmatig onder water door het fluctuerende waterpeil van de Maas toen deze een brede zeearm was.

4.2.2 Bodemkwaliteit

Door de grote mate van verstedelijking is in de gemeente Schiedam weinig terug te vinden van de oorspronkelijke bodemopbouw. De woonwijk De Gorzen is in 1919 opgespoten met zandig materiaal. De ophooglaag bereikt rondom de Nieuwe Maasstraat een maximale dikte van 5 meter. Uit diverse bodemonderzoeken in de wijk blijkt in deze zandige ophooglaag regelmatig sprake te zijn van bijmengingen met (bouw)puin, verbrandingsresten of ander huishoudelijk afval. Mede hierdoor is de bodem in de wijk licht verontreinigd met koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Daarbij is sprake van heterogeniteit van de verontreiniging, wat betekent dat plaatselijk hogere waarden van deze stoffen worden aangetroffen.

In het buitendijks gebied (ten zuiden van de Havendijk) zijn in de jaren '50 van de vorige eeuw verschillende insteekhavens, waaronder het Balkengat (nu Spuihaven), gedempt met grond (waarschijnlijk slib uit de Wilhelminahaven) die sterk verontreinigd is met zware metalen, PAK en minerale olie. Het overgebleven open water is ingericht als jachthaven. De algemene bodemkwaliteit wijkt af van die van de wijk De Gorzen ten noorden van de Havendijk. Over het algemeen is de bodem in het buitendijkse gebied matig verontreinigd met zware metalen, minerale olie en EOX (pesticiden of bestrijdingsmiddelachtige stoffen).

4.2.3 Bodemsaneringen

Binnen het bestemmingsplangebied hebben een aantal grootschalige saneringen plaatsgevonden:

- Het terrein van de voormalige gasfabriek, welke in 1856-57 is gebouwd en in de jaren '60 van de vorige eeuw is afgebroken, is in 1985 gesaneerd (met name op cyanide). De sanering had tot doel de bodemverontreiniging volledig (multifunctioneel) te verwijderen. Het gehele terrein dat de gasfabriek omsloot is in dit kader tot een diepte van ongeveer 3 meter afgegraven.
- Op het terrein aan de Hoofdstraat 24-38 hebben diverse bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden door de firma Nolet. In 1998 is een deel van het terrein gesaneerd door middel van isolatie en een deel door verwijdering.
- Het terrein van de voormalige verffabriek Veveo aan de Willemskade en Hagastraat is in de jaren '90 volledig gesaneerd op minerale olie en enkele zware metalen.
- Aan de Maasboulevard, ter plekke van het Hoofdplein en de Voorhavenkade, is een benzine-servicestation aanwezig geweest. De bodem is hier in 1992 nagenoeg volledig gesaneerd. Er is een geringe (stationaire) restverontreiniging met minerale olie achtergebleven in de Voorhavenkade.

4.2.4 Bestaande bodemverontreinigingen

Gelet op de bedrijvigheid in de wijk in het verleden is de kans dat op andere locaties sprake is van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Op basis van landelijke ervaringscijfers (uniforme bodemindexering) en de kleinschaligheid van de bedrijfsactiviteiten valt niet te verwachten dat daarbij sprake is van zodanige risico's (humaan, verspreiding en ecologisch) dat een spoedige sanering noodzakelijk is.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning (bouwen), voor een afwijking van een bestemmingsplan, bij herinrichting waarbij sprake is van een functiewijziging, bij uitgifte of bij aan- en verkoop van percelen door de gemeente en bij andere vormen van grondverzet is bodemonderzoek noodzakelijk. Bodemonderzoeken worden uitgevoerd conform de NEN5725 en 5740, aangevuld met onderzoek naar arseen (vanwege de van nature aanwezige zeeklei waaraan arseen is gebonden). Indien interventiewaarden worden overschreden kunnen bij bouwplannen en bestemmingswijzigingen sanerende maatregelen worden afgedwongen (bij een geval van ernstige bodemverontreiniging is dit wettelijk verplicht).

4.2.5 Bodembeleid

Voor het bestemmingsplan 'Zuid' wordt gebiedsspecifiek bodembeleid gehanteerd. Dit betekent dat voor bepaalde stoffen (hogere) lokale maximale waarden zijn gedefinieerd die beter aansluiten bij een optimaal (her)gebruik (toepassingsbeleid voor grond) alsmede bij het saneringsbeleid in de vorm van een te hanteren terugsaneerwaarde. In plaats van de landelijk gewenste kwaliteit van de grond voor woongebieden (beneden de achtergrondwaarde voor een woonfunctie) geldt een bodemkwaliteit die beter aansluit bij de bestaande achtergrondwaarde in het plangebied, zonder dat daarbij sprake is van (humane) risico's. Toe te passen grond dient zintuiglijk vrij te zijn van bodemvreemde materialen en er mag geen asbest aanwezig zijn in gehalten boven de interventiewaarde voor asbest. Tevens mag geen asbest aanwezig zijn in gehalten boven de 10 mg/kg droge stof. De lokaal gewenste bodemkwaliteit is beschreven in een vastgestelde nota bodembeheer.

4.2.6 Hof in Zuid

Door Mol Ingenieursbureau is ten behoeve van het project 'Hof in Zuid' een verkennend bodemonderzoek (proj.nr. 12344.1, d.d. 12 juli 2010) en een nader bodemonderzoek (proj.nr. 12344B, d.d. 17 november 2010) uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat ter plekke van deze locatie:

- lichte tot sterke heterogene bodemverontreiniging met lood en zink in de bovengrond van de siertuinen;
- de grond onder de bebouwing niet tot licht verontreinigd is met lood en zink;
- dat de ondergrond niet tot licht verontreinigd is met de onderzochte parameters.

Gelet op deze bevindingen is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Wel dient een plan van aanpak te worden opgesteld waarin wordt beschreven op welke wijze wordt omgegaan met de matig tot sterk verontreinigde bovengrond.

4.3 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten te bewerkstelligen. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). Uitgangspunt voor de Flora- en faunawet is het "nee-tenzij"-principe. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. 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 door afdeling Beheer en openbare ruimte van de gemeente Schiedam een flora- en faunaparagraaf opgesteld voor het plangebied. De volledige rapportage van het literatuur- en veldonderzoek "Flora- en faunaparagraaf Bestemmingsplan Zuid" (Cluster Stedelijke Ontwikkeling, afdeling beheer en openbare ruimte, versie 0.5, d.d. 13 oktober 2009) is als Bijlage 2 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 gebied 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.

Binnen het plangebied worden meerdere biotopen aangetroffen welke geschikt zijn voor beschermde planten, vogels, zoogdieren, amfibieën, insecten, vissen en reptielen. Voor het gebied zijn actuele gegevens beschikbaar met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten vaatplanten, vogels, amfibieën, insecten, vissen en zoogdieren. Aangezien er meerdere soorten beschermde flora en fauna en/of soorten van de rode lijst zijn aangetroffen dienen de wettelijke voorschriften tot zorgvuldig handelen, de compensatieplicht en zorgplicht zoals omschreven in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen bij nieuwe ontwikkelingen.

bestemmingsplan Zuid

Hof in Zuid

De afdeling Beheer en openbare ruimte van de gemeente Schiedam heeft ten behoeve van project 'Hof in Zuid' een nadere flora- en faunatoets uitgevoerd (Flora- en faunatoets sloop en nieuwbouwproject Hof in Zuid, versie 1.0, d.d. 31 maart 2010). Geconcludeerd wordt dat het project niet van invloed is op een duurzame instandhouding van flora en fauna. Wel dient het broedseizoen in acht genomen te worden.

*4.4 Externe veiligheid***4.4.1 Algemeen**

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

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

Kwetsbare objecten, zoals woningen, zijn niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), in geval van inrichtingen, en de circulaire Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, in geval van transportroutes voor gevaarlijke stoffen, is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt.

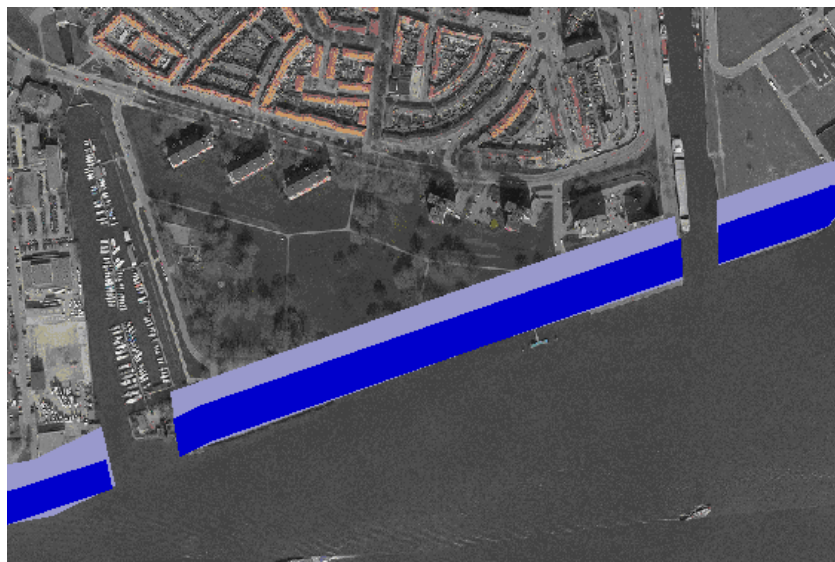
4.4.2 Risicobronnen

Voor dit bestemmingsplan heeft de DCMR Milieudienst Rijnmond de externe veiligheidsaspecten voor het plangebied in kaart gebracht. Het volledige rapport "Bestemmingsplan Schiedam Zuid, advies externe veiligheid" (nr. 20942948, d.d. 21 juli 2009) is als Bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Uit het rapport blijkt dat er één voor de veiligheid relevante inrichting in het plangebied ligt (Nolet Jeneverstokerij-Distilleerderij). De inrichting valt niet onder de werking van het Bevi zodat er formeel geen ruimtelijke beperkingen zijn. Wel wordt geadviseerd om ter plaatse van de op het terrein aanwezige windmolen een PR 10^{-6} -veiligheidscontour van 40 meter uit het hart van de molen vast te leggen in verband met het risico op een wiekbreuk. Daarbij is geen groepsrisico van toepassing.

Buiten het plangebied liggen diverse voor de veiligheid relevante inrichtingen. De PR 10^{-6} -contour van deze inrichtingen reiken niet tot het plangebied. Het invloedsgebied van Uniport Multipurpose Terminals, gelegen aan de andere kant van de Nieuwe Maas, reikt wel over het zuidwestelijk deel van het plangebied. In dit gebied bevinden zich twee woontorens.

Het plangebied ligt tevens binnen het invloedsgebied (1.000 meter) van de transportroute over de Nieuwe Maas. Het groepsrisico binnen het invloedsgebied overschrijdt de oriënterende waarde met een factor 8. De daarbij behorende PR 10^{-6} -contour ligt op het water. In het (ontwerp) Basisnet Water wordt een plasbrandaandachtsgebied van 40 meter vanaf de waterlijn gedefinieerd waarbinnen beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkeling. In dit kader wordt verwezen naar de provinciale vereisten met betrekking tot de veiligheidszonering rond de Nieuwe Maas waarin, in afwachting van de vaststelling van het Basisnet Water, een beleidsregel met een vergelijkbare strekking is opgenomen (zie paragraaf 3.2.2 en afbeelding 11).



Afbeelding 11 - Ligging externe veiligheidszones Nieuwe Maas

4.4.3 Verantwoording groepsrisico

Voor het plangebied geldt dat sprake is van twee voor het GR relevante risicobronnen:

- het bedrijf Uniport Multipurpose Terminals B.V., welke een GR heeft van 0,25 maal de oriënterende waarde.
- het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas, waarvan het GR de oriënterende waarde met een factor 8 overschrijdt. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit een berekening is vooruitlopend op het Basisnet water. In het kader van het Basisnet water is aangegeven dat deze zonder GR-knelpunten, dus zonder overschrijding van de oriënterende waarde, zal worden vastgesteld. Wij hanteren dit gegeven bij het verantwoorden van het GR.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waardoor de personendichtheid binnen het plangebied toeneemt. Het bestemmingsplan heeft daardoor geen invloed op het GR. Dit neemt niet weg dat de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond, gelet op de overschrijding van het GR, heeft geadviseerd inzake de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. Het advies (adviesnr. 3816/009, d.d. 30 september 2009) is als Bijlage 4 bijgevoegd.

Het is niet mogelijk om in het kader van dit bestemmingsplannen bronmaatregelen te treffen in verband met de relevante risicobronnen. De bestaande situatie maakt het evenmin mogelijk dat middels dit bestemmingsplan maatregelen worden getroffen ter beperking van het GR. Het conserverende karakter van het bestemmingsplan zorgt er echter voor dat binnen het plangebied de persoonsdichtheid niet toeneemt. Voor het meest waarschijnlijke scenario, een plasbrandscenario (welke niet bepalend is voor het GR), wordt voorts de grootste veiligheidsafstand (65 meter) aangehouden.

Het plangebied is meerzijdig ontsloten waardoor het gebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten in geval van een calamiteit. Dit neemt niet weg dat de dicht bebouwde omgeving, de beperkte breedte van de straten en de hoge parkeerdruk een belemmering kunnen vormen voor de interne bereikbaarheid in het plangebied. De mogelijkheden om dit te verbeteren zijn beperkt. Dit neemt niet weg dat bij een eventuele herinrichtingen van de openbare ruimte gekeken zal worden of er toch mogelijkheden zijn de bereikbaarheid te verbeteren.

In de huidige situatie is een overschrijding van het GR berekend. Deze neemt door het huidige plan niet toe. Daarnaast zal de oriënterende waarde in de toekomst, na vaststelling van het Basisnet water, niet langer worden overschreden. Dit, tezamen met het feit dat bronmaatregelen niet en effectmaatregelen maar in zeer beperkte mate mogelijk zijn alsmede de meerzijdige ontsluiting van het gebied voor hulpdiensten maken dat wij dit GR verantwoord vinden. Dit geldt eveneens voor het lage GR ten gevolge van Uniport Multipurpose Terminals B.V..

4.4.4 Hof in Zuid

BK Ruimte & Milieu heeft een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid met betrekking tot het project 'Hof in Zuid' (proj.nr. RM100103, d.d. 25 juni 2010). Overeenkomstig de rapportage van de DCMR wordt geconcludeerd dat de invloedsgebieden van de diverse risicobronnen niet reiken tot de projectlocatie. In aanvulling wordt opgemerkt dat de realisatie van het project niet leidt tot een toename van het aantal mensen in het projectgebied.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid worden de volgende potentiële geluidsbronnen onderscheiden:

- *Wegverkeerslawaaai*

Vanwege wegverkeerslawaaai zijn de Westfranklandsedijk en Havendijk volgens de Wet geluidhinder zoneplichtig. De overige wegen zijn bestaand of geprojecteerd 30 km/h-gebied. De Wet geluidhinder geeft aan dat 30 km/h-wegen niet zoneplichtig zijn. Bij ontwikkelingen langs dergelijke we-gen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening altijd het geluidsaspect te worden overwogen. Het plangebied ligt niet in een zone van een buitenstedelijke weg.

- *Railverkeerslawaaai*

Het plangebied bevindt zich niet binnen de geluidszone van een spoorlijn.

- *Industrielawaai*

Het plangebied bevindt zich in de geluidszone van een aantal gezoneerde (haven)industrieterreinen. Dit betreft Schiedam-Zuid, Vulcaanhaven / Koningin Wilhelminahaven / Vettenoord / Het Scheur, Pernis / Botlek, Waal-Eemhaven en Havens Noordwest. De verschillende geluidszones samen bestrijken het gehele plangebied. Woningbouw binnen deze geluidszones is alleen mogelijk indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van nieuw te bouwen woningen niet hoger is dan 50 dB(A) of een verkregen hogere (geluids)waarde.

- *Vliegtuiglawaai*

Het plangebied valt buiten de 35 Ke-contour van het vliegveld Rotterdam The Hague Airport.

4.5.2 Hof in Zuid

BK Ruimte & Milieu heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van het project 'Hof in Zuid' (proj.nr. GT100041, d.d. 24 juni 2010 en aanvulling d.d. 9 juli 2010).

- *Wegverkeerslawaaai*

De geluidsbelasting ten gevolge van de Havendijk voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting van de (niet gezoneerde) Nieuwe Maasstraat bedraagt 46 dB Lden. Deze geluidsbelasting ligt onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai van 48 dB Lden en is derhalve, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, acceptabel.

- *Industrielawaai*

Het project is gelegen binnen de zones van de industrieterreinen Havens Noordwest, Waal-Eemhaven en Schiedam-Zuid. De geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van deze industrieterreinen is in alle gevallen lager dan of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Het project 'Hof in Zuid' voldoet aan het bepaalde in de Wet geluidhinder met betrekking tot de maximaal toegelaten geluidsbelasting op de gevel.

4.6 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen worden benoemd in de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer). Centraal staat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Deze programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen, zodat de luchtkwaliteit verbetert en gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening door kunnen gaan.

Het NSL is een samenwerkingsprogramma van het Rijk, de provincies en gemeenten om samen de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd tot 1 augustus 2014. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in AMvB's en ministeriële regelingen:

- een belangrijk nieuw aspect is de AMvB "niet in betekenende mate" (nibm). Dit betekent dat als een project minder dan 3% van de grenswaarde voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, het project doorgang kan vinden. Deze projecten hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden. De reden hiervoor is dat in het NSL voldoende maatregelen zijn genomen om de bijdrage van deze projecten aan verslechtering van de luchtkwaliteit te compenseren;
- projecten die wel "in betekende mate" (ibm) bijdragen zijn vaak al opgenomen in het NSL. Het NSL is er op gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daartoe is een pakket aan maatregelen opgenomen in het NSL, zowel (generieke) Rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd;
- als een project ibm is en niet is opgenomen in het NSL, kan projectsaldering worden toegepast. Dit is uitgewerkt in de ministeriële regeling "projectsaldering luchtkwaliteit 2007". Dit betekent dat bij het project 'onlosmakelijke maatregelen' worden genomen die de luchtkwaliteit verbeteren / niet verslechteren, of projectsaldering wordt toegepast. Saldering dient plaats te vinden in een gebied dat een functionele of geografische relatie heeft met het plangebied;
- daarnaast is op 15 januari 2009 de AMvB Gevoelige bestemmingen in werking getreden. Hierin is vastgelegd dat als een bestuursorgaan voornemens is om nieuwe gevoelige bestemmingen (zoals scholen, kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleeghuizen) binnen 300 meter van een rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg te realiseren, eerst onderzocht moet worden of op die locatie sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden van PM₁₀ en/of NO₂.

Binnen het plangebied zijn er geen projecten die zijn opgenomen in het NSL. Omdat dit bestemmingsplan een conserverend plan is, worden geen projecten verwacht die het label ibm zullen krijgen. De AMvB Gevoelige bestemmingen is voor dit bestemmingsplan niet van toepassing. Het project 'Hof in Zuid' is dusdanig van aard en omvang, mede daar sprake is van vervangende nieuwbouw, dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Milieuhinder bedrijvigheid

Ten aanzien van de milieuzonering rond de in het plan 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/inrichtingen in het plangebied die ruimtelijk een knelpunt vormen. Bij toekomstige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

4.8 Archeologie

Door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam is ten behoeve van het bestemmingsplan een archeologieparagraaf opgesteld.

4.8.1 Beleidskader

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



Afbeelding 12 - Ligging tracés oude dijken en kades in plangebied

Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid:

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

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



Afbeelding 13 - Begrenzing plangebied op topografische kaart uit 1850

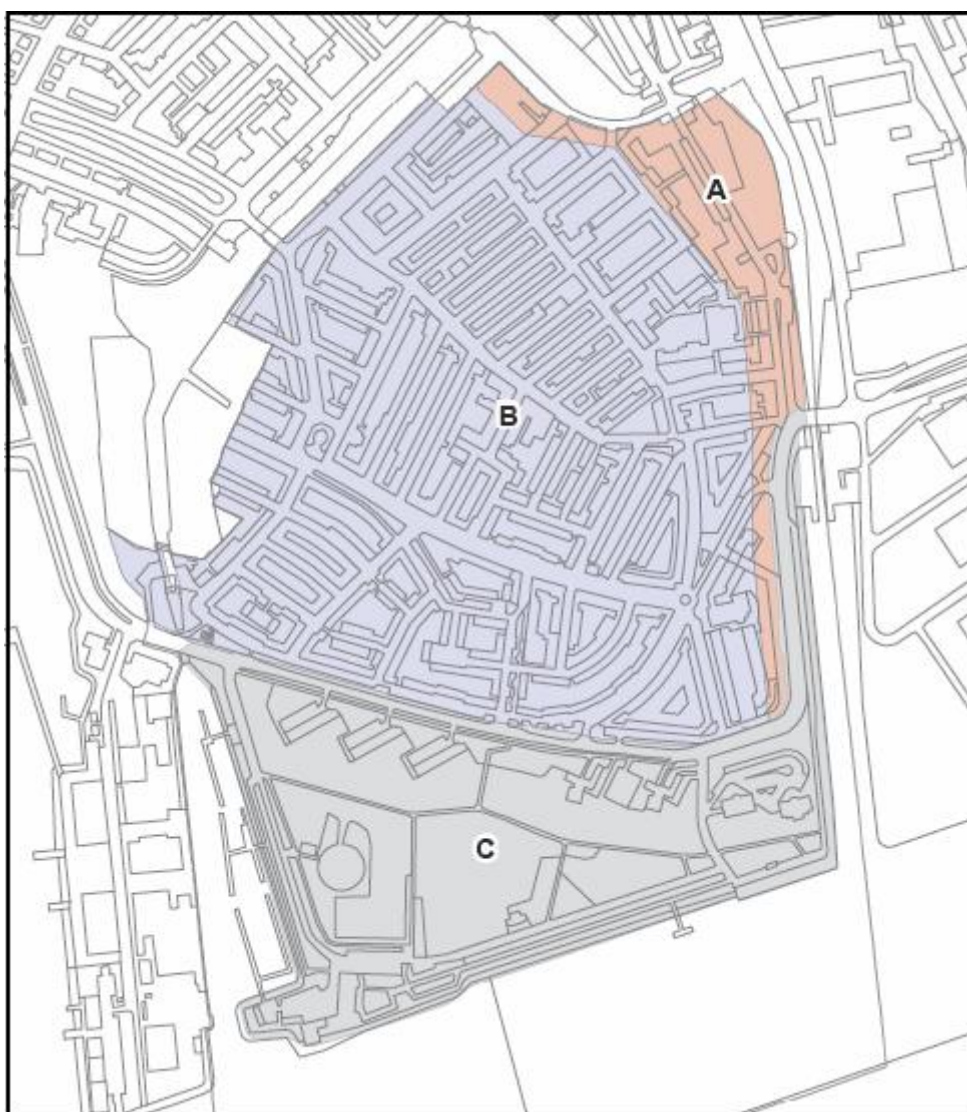
4.8.2 Bewoningsgeschiedenis

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 Romeinse tijd voorkomen. Het gebied bevindt zich tussen de mondingen van de (voormalige) waterlopen Harg en Schie. De riviertjes 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 de (Vroege) Middeleeuwen gewoond. In de 10de / 11de eeuw werd het (klei-op) veengebied ontgonnen (afbeelding 12). 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. Ten noorden van het plangebied ligt de Vlaardingerdijk. In het kader van de aanleg van de Beneluxlijn is in 1998 archeologisch onderzoek verricht aan de Vlaardingerdijk. De dijk is vermoedelijk in de 12de eeuw aangelegd en blijkt in verschillende fasen te zijn uitgebreid en opgehoogd. Tegen de Vlaardingerdijk werd in fasen vanaf de 14de eeuw het Oud- en Nieuw Westfrankenland bedijkt. In het noorden van het plangebied ligt, langs de nieuwe Haven, een klein gedeelte van de oudste dijk van het Westfrankenland (zie afbeelding 12 en 13, nr. 1). Er buiten lag lange tijd een zomerkade, ongeveer ter plaatse van de huidige Groenelaan (nr. 2). In de 17de eeuw werd de (later sterk opgehoogde) Frankenlandse Dijk (nr. 3) aangelegd in De Gorzen voor het Frankenland. Langs de (gekanaliseerde) monding van de Schie (Buitenhaven-Voorhaven) lagen in de 16de eeuw aanvankelijk slechts enkele boerderijen. De opbloei van Schiedam aan het einde van de 16de eeuw zorgde voor toename van de bebouwing langs de westelijke havendijk, die in de loop van de 18de eeuw geheel bebouwd blijkt te zijn (nr. 4).

4.8.3 Archeologische verwachting

In het gehele bestemmingsplangebied zijn vindplaatsen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen te verwachten. De tracés van de dijken met een strook aan weerszijden ervan zijn kansrijk voor het aantreffen van relictten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Langs de Nieuwe Haven, de Buitenhaven en de Voorhaven kunnen bewoningssporen uit de periode van de opbloei van Schiedam vanaf circa 1600 worden aangetroffen.

Deelgebied A (zie afbeelding 14) betreft een jongere uitbreiding van het stadsgebied. Tot in de 18^{de} eeuw is op historische kaarten slechts een enkele boerderij in deze zone afgebeeld. De jongere sporen langs het havenkanaal zullen veelal met ambachtelijke of industriële bedrijvigheid te maken hebben; sporen die in hun aard groter van oppervlakte zijn. Om deze reden kan binnen deze randzone van het stadsgebied, hoewel aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische waarde, worden volstaan met een onderzoeksgrens van 200 m². Deze onderzoeksgrens sluit aan bij de regimes in de rest van het plangebied.



Afbeelding 14 - Archeologische onderzoeksgebieden

4.8.4 Aanbevelingen

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

- Voor deelgebied A (zie afbeelding 14) geldt een bouwregeling en is een omgevingsvergunning voor de aanleg van werken en werkzaamheden vereist voor (bouw)werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 200 m² meter en dieper dan 50 centimeter beneden het maaiveld (met uitzondering van bestaande weg- en leidingcunetten).
- Voor deelgebied B geldt een bouwregeling en is een omgevingsvergunning voor de aanleg van werken en werkzaamheden vereist voor (bouw)werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 1,50 meter beneden NAP¹.
- Voor deelgebied C geldt een bouwregeling en is een omgevingsvergunning voor de aanleg van werken en werkzaamheden vereist voor (bouw)werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0 meter NAP.

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

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Zuid' heeft een overwegend conserverend karakter. Voor grote delen van het plangebied bestaan slechts beperkte mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. Over het algemeen kan worden geconstateerd dat het plangebied (nagenoeg) is voltooid.

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 woonwijken, 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 het vertalen van gegevens uit de oorspronkelijke bestemmingsplannen is een ander doel om het bestemmingsplan 'Zuid' te baseren op de nieuwe standaardregels van de gemeente Schiedam. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de geldende bestemmingsplanregelingen zoveel mogelijk verweven in de gemeentelijke standaardregels. Voorliggend bestemmingsplan heeft dus de beschikking over een set regels dat zich conformeert aan de standaardregels van Schiedam, maar geen beperking vormt ten opzichte van de oorspronkelijke rechten van de burgers.

Tot slot dient het plan 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.

5.3 Uitgangspunten

5.3.1 Algemeen

Voor de hoofdbebouwingsstructuur zijn als regel de vigerende bestemmingsregelingen als uitgangspunt genomen. Hierbij wordt extra aandacht geschonken aan het eigen karakter van ieder object. De bestaande ruimtelijke kwaliteit dient beschermd te worden door onder meer:

1. bestaande groengebieden en speelplekken te behouden;
2. waar mogelijk ruimte te bieden voor versterking van het leefklimaat;
3. ruimte te bieden voor gedifferentieerde en aantrekkelijke woonmilieus;
4. uitbreidingsmogelijkheden te bieden voor bestaande woningen.

Het plan is zo opgezet dat waar mogelijk ruimte is geboden om de ruimtelijke structuur in het plangebied te versterken. Binnen de verschillende bestemmingen wordt veel ruimte geboden voor groen, water, speelvoorzieningen en verblijfsgebied. Hiermee wordt de ruimte geboden een samenhangend netwerk van openbare ruimten te creëren.

5.3.2 Wijkeconomie

Een specifiek aandachtspunt voor de 'oudere' wijken Oost, Zuid en West is het versterken van de wijkeconomie. Uit het oogpunt van de wijkeconomie geldt voor de Groenelaan en het zuidelijke deel van de Hoofdstraat een specifieke regeling, afgestemd op het karakter van deze winkelstraten. Voor de Groenelaan is behoud en versterking van het winkellint speerpunt van beleid, terwijl voor het zuidelijk deel van de Hoofdstraat een ontwikkeling tot toeristische route wordt voorzien. Voor beide straten geldt dat de begane grond bestemd is voor detailhandel, dienstverlening, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen, waarbij aanvullend geldt dat bij detailhandel 'winkelondersteunende horeca', zoals een 'broodjescorner' bij een bakker, is toegestaan. In beide straten geldt bovendien dat het aantal zelfstandige horecagelegenheden mag uitbreiden in lijn met het gemeentelijk horecabeleid (zie paragraaf 3.3.11).

Voor de overige, verspreid over de wijk liggende, bedrijfs- en winkelruimten geldt een gemengde bestemming. Op grond van deze bestemming mag de begane grond worden gebruikt ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen. Uitwisseling tussen deze functies is toegelaten. Ter versterking van de wijkeconomie is daarnaast voorzien in een regeling die bedrijf en/of beroep-aan-huis mogelijk maakt binnen de bestemming 'Wonen'.

5.3.3 Dakopbouwen

In het verleden zijn veel woningen in Zuid verbouwd, waarbij de kap is vervangen door een dakopbouw. Het toelaten van dakopbouwen kan het straatbeeld verstoren. Om deze reden worden nieuwe dakopbouwen, mede gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, niet toegelaten. Bestaande dakopbouwen zijn, als zijnde de bestaande situatie, positief bestemd.

5.3.4 Woonboten

In het plangebied liggen aan de Westerkade een aantal woonboten. De tuinen behorende bij de woonboten zijn bestemd als 'Tuin' en kennen een op de aard en ligging van de tuinen toegesneden regeling voor bijgebouwen en erfafscheidingen. Het doel hiervan is om de woonboten vanaf de weg zichtbaar te maken. Het aantal ligplaatsen in de Westervhaven is afgestemd op de Havenverordening.

5.3.5 Openbare ruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte staat het creëren van één samenhangend netwerk van openbare ruimten voorop, alsmede een betere verdeling van het verkeer over de wijk en (daarmee) het verminderen van de druk van het autoverkeer op de wijk. Voor de oude buurten kan dit onder andere betekenen dat indien daar mogelijkheden voor bestaan, de parkeercapaciteit wordt uitgebreid door het herinrichten van straten en pleinen en het opheffen van restgroen. Het bestemmingsplan maakt deze dynamiek mogelijk door de openbare ruimte op te nemen in de verkeersbestemmingen. Dit betekent dat de openbare ruimte flexibel kan worden ingericht, afhankelijk van de doelstellingen van de beheerder (de gemeente).

Het Park Maasboulevard speelt een belangrijke rol tussen de stad en rivier en vervult een belangrijke schakel in de 'groene long' tussen de Nieuwe Maas en Midden-Delfland. Ook op wijkniveau speelt het park een belangrijke rol. Het is van belang het park zowel ruimtelijk als functioneel meer bij de wijk te betrekken, met name door versterking van de recreatieve functie van het park. In navolging van het streekplan en het bestemmingsplan Groene Long wordt het Park Maasboulevard (mede) bestemd ten behoeve van extensieve recreatie.

5.4 Ontwikkelingen

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is door de gemeente bekeken welke ontwikkelingen binnen het plangebied meegenomen kunnen/dienen te worden. Het project 'Hof in Zuid' heeft de potentie heeft om in voorliggend bestemmingsplan een juridisch-planologische regeling te krijgen.

Hof in Zuid

Het wooncomplex tussen de Nieuwe en Oude Maasstraat wordt door Woonplus Schiedam gerenoveerd dan wel gesloopt. Het plan betreft enerzijds de renovatie van de woningen in de Bethelflat en de in het gebouw aanwezige ruimtes voor maatschappelijke functies. Dit betreft een interne renovatie welke niet leidt tot een andere planologische situatie. Op de verbeelding is deze locatie daarom, overeenkomstig de bestaande situatie, bestemd ten behoeve van gestapelde woningen met maatschappelijke voorzieningen.

Het naast de Bethelflat gelegen bouwblok zal worden gesloopt. De gesloopte woningen zullen worden vervangen door een gesloten bouwblok bestaande uit drie bouwlagen met een (schijn)kap. In het bouwblok worden 34 gelijkvloerse woningen voor ouderen gesitueerd rond een volledig omsloten binnenterrein. De woningen op de begane grond hebben daarbij een voordeur aan de straat terwijl de woningen op de verdieping middels een toegang aan de Nieuwe Maasstraat en een lift- en trappenhuis op het binnenterrein worden ontsloten.

Het plan wijkt qua goot- en nokhoogte en de ligging van de rooilijnen in beperkte mate af van de bestaande bebouwing. De open ruimten in de gevelvlakken, ter plaatse van de achtererven van de bestaande hoekwoningen, worden daarbij dichtgebouwd om een gesloten bouwblok te creëren.

Het parkeren vindt, evenals in de bestaande situatie, plaats in het openbaar gebied. Het project leidt niet tot een extra parkeerbehoefte in vergelijking tot de bestaande situatie, waardoor ten opzichte van de bestaande situatie niet hoeft te worden voorzien in extra parkeergelegenheid. De voor het project relevante milieuaspecten zijn besproken in Hoofdstuk 4.



Afbeelding 15 - Impressies Hof in Zuid

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemene juridische opzet

In voorliggend bestemmingsplan wordt de juridisch-planologisch basis gelegd voor de wijk Zuid. Het bestemmingsplan heeft een belangrijke functie als toetsingskader voor bouwaanvragen en het toekomstige gebruik van de gronden en gebouwen.

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

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.

Opbouwregels

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. Deze worden in paragraaf 6.2 en 6.3 nader worden toegelicht.
- 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

De in het plangebied aanwezige bedrijven hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Gelet op de specifieke bedrijfsactiviteiten heeft Nolet de nadere aanduiding 'destilleerderij' gekregen. In de andere bestemmingen zijn bedrijven ter plekke van de aanduiding 'bedrijf' toegelaten. Op deze locaties zijn bedrijven toegelaten met een beperkte milieubelasting, welke in overeenstemming is met de woonomgeving. Voor nutsvoorzieningen is een afzonderlijke bestemming opgenomen.

6.2.2 Cultuur en ontspanning

Het atelier aan de Zalmstraat en de kinderboerderij in het Park Maasboulevard zijn bestemd als 'Cultuur en ontspanning'. Gelet op de verschillen tussen de verschillende functies is een nadere onderverdeling gemaakt middels een aanduiding 'atelier' en 'kinderboerderij'.

De in het plangebied aanwezige (grotere) speeltuinen en -plekken zijn bestemd als 'Cultuur en ontspanning', met de aanduiding 'speeltuin'. Dit betreft de speeltuinen en -plekken als opgesomd in paragraaf 2.4.4.

6.2.3 Gemengd

De bebouwing langs met name de Groenelaan en in minder mate de Hoofdstraat en Nieuwe Haven zijn bestemd als 'Gemengd'. Deze bebouwing kenmerkt zich door de aanwezigheid van een winkel- of bedrijfsruimte op de begane grond met daarboven woningen. De bestemming 'Gemengd' voorziet in het behoud van het gemengde karakter van deze bebouwing, waarbij voldoende vrijheid wordt geboden voor onderlinge uitwisseling tussen de toegelaten gebruiksvormen (bedrijven, dienstverlening, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en wonen).

6.2.4 Groen

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

De belangrijkste groenstructuur, het Park Maasboulevard, heeft de bestemming 'Groen - 2' gekregen. Het bestemmen op deze manier is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Groene Long 2007'. Binnen de bestemming 'Groen - 2' worden de aanwezige natuur- en landschapswaarden behouden. Voet- en fietspaden zijn binnen deze bestemming ook toegestaan.

6.2.5 Horeca

Het eetcafé aan de Maasboulevard is bestemd als 'Horeca'. Ter plaatse is lichte horeca mogelijk. Op het perceel is een bouwvlak aangegeven waar bebouwing is toegelaten. Tevens is een maximale toegestane bouwhoogte opgenomen.

6.2.6 Kantoor

Het kantoorpand aan de Maasboulevard heeft de bestemming 'Kantoor'. Op het perceel is een bouwvlak getekend waar het kantoorpand binnen moet staan. Tevens is voor dit pand een maximale bouwhoogte opgenomen. Binnen de woonbestemming zijn kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' toegelaten.

6.2.7 Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen die in het plangebied aanwezig zijn, zoals een kerk en verschillende onderwijsinstellingen, hebben de bestemming 'Maatschappelijk'.

6.2.8 Recreatie

De jachthaven aan de Spuihaven is bestemd als 'Recreatie'. Binnen deze bestemming is uitsluitend een jachthaven toegelaten. De steigers, aanlegplaatsen en andere in het water gelegen voorzieningen ten behoeve van de jachthaven zijn binnen de bestemming 'Water' toegelaten ter plekke van de aanduiding 'jachthaven'.

6.2.9 Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen om te voorkomen dat daar waar voortuinen aanwezig zijn deze volgebouwd worden. Toegestaan zijn kleine bijgebouwen en ondergeschikte bouwdelen behorende tot het op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouw. Deze regeling geldt eveneens voor de tuinen behorende bij de woonschepen welke in de Westerhaven zijn toegelaten.

6.2.10 Verkeer

Er is een onderscheid gemaakt in wegen met voornamelijk een stroomfunctie en wegen die als verblijfsgebied zijn ingericht. De gebieden waar de verblijfsfunctie overheerst, zijn als 'Verkeer - verblijfsgebied' bestemd. De Havendijk, welke weg een stroomfunctie heeft, is bestemd als 'Verkeer'.

6.2.11 Water

Binnen diverse bestemmingen mogen watergangen en -partijen gerealiseerd worden. De belangrijkste watergangen zijn echter in de bestemming 'Water' opgenomen. Het is binnen deze bestemming toegestaan om bruggen en duikers te realiseren. De oevers binnen deze bestemming kunnen op een ecologische wijze ingericht worden. Binnen deze bestemming zijn ter plaatse van de betreffende aanduidingen aanlegsteigers, jachthavens, gemalen, sluizen en tunnels toegelaten.

Een bijzondere functie binnen de bestemming 'Water' betreffen de woonschepenligplaatsen in de Westerhaven. Ten behoeve van de woonschepen is een bouwregeling opgenomen. Daarnaast geldt voor woonschepen dat ter plaatse van de aansluitende bestemming 'Tuin' bijgebouwen zijn toegelaten.

6.2.12 Wonen

De woningen zijn bestemd als 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2'. Het verschil in de bestemmingen is gebaseerd op de verschillende woningtypologieën. De eerste woonbestemming betreft aaneengesloten woningen en de tweede gestapelde woningbouw. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de woning mag worden gebouwd. Voor de woningen is in alle gevallen een maximale goot- en/of bouwhoogte opgenomen. De gronden mogen worden gebruikt als erf, tuin en ontsluitingsweg.

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. In de regels is een regeling opgenomen met betrekking tot de mogelijkheid voor aan- en bijgebouwen (Wonen - 1) of alleen bijgebouwen (Wonen - 2).

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

bestemmingsplan Zuid

verbondenheid veronderstelt. De regeling voor aan- en bijgebouwen biedt voldoende ruimte om te voorzien in de behoefte aan afhankelijke 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.

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 doorgaans geen afbreuk doen aan de woonomgeving.

Aanduidingen binnen de woonbestemming

Ter plaatse van de aanduiding 'garage' is een cluster van garageboxen toegelaten ten behoeve van elders gelegen woningen. Garages en bergplaatsen die op hetzelfde perceel als de woning liggen vallen onder de aan- en bijgebouwenregeling. Ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf', 'maatschappelijk', 'kantoor', 'opslag' en 'praktijkruimte' zijn naast de woonfunctie de betreffende functies op de begane grond toegestaan.

*6.3 Dubbelbestemmingen***6.3.1 Leiding - hoogspanningsverbinding**

De dubbelbestemming 'Leiding - hoogspanningsverbinding' is bedoeld om de in het plangebied aanwezige ondergrondse hoogspanningsverbinding te beschermen. De dubbelbestemming kent een bouwverbod voor het bouwen binnen 3,0 meter van de hoogspanningsverbinding. Voor het aanleggen van werken en werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning vereist.

6.3.2 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.

6.3.3 Waarde - cultuurhistorie

De medebestemming 'Waarde - cultuurhistorie' is bedoeld om een goede afweging van de cultuurhistorische belangen zeker te stellen. Het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden is op deze gronden pas mogelijk nadat wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De aanwezige cultuurhistorische belangen en waarden worden op het verlenen van de afwijking betrokken. Daarnaast geldt dat voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is.

6.3.4 Waterstaat - Waterkering

De waterkerende functie is in het bestemmingsplan bestemd als 'Waterstaat - Waterkering' ter bescherming en instandhouding van de waterkering en de waterbeheersing. In de regels is bepaald dat alleen gebouwd mag worden volgens de van kracht zijnde bestemming van 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 toestemming van burgemeester en wethouders, waarbij advies wordt ingewonnen bij het waterschap. Een vergelijkbare regeling geldt voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de aanleg van werken en werkzaamheden.

6.4 Overige bepalingen

6.4.1 Algemene aanduidingsregels

In overeenstemming met het bepaalde in de provinciale verordening 'Ruimte' (zie paragraaf 3.2.2) is langs de Nieuwe Maas een veiligheidszone gelegd waarbinnen geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht tenzij sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang. Ter plekke van de windmolen bij de destilleerderij van Nolet is, gelet op het advies van de DCMR (paragraaf 4.4) eveneens een veiligheidszone gelegd waarbinnen geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de geluidszone van verschillende gezoneerde 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.

6.4.2 Afwijkingsregels

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. 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 voorliggend bestemmingsplan is één algemene wijzigingsregel opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen op te vangen.

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. Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en laat behoudens het project 'Hof in Zuid' geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen toe.

Enkel 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.

Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Het is in dit geval niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade.

Geen 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 'Zuid' is conserverend van aard. Het bestemmingsplan biedt, behoudens het project 'Hof in Zuid', geen ruimte voor aanvullende woningbouw dan wel één van de andere in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het project 'Hof in Zuid' voorziet niet in kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onder b t/m f van het Bro, behoudens eventuele kosten verbonden met het aansluiten van het bouwperceel op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen. Gelet hierop, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6.2.1, sub b en c van het Bro en artikel 6.12, tweede lid van de Wro, wordt geen aanleiding gezien om, aanvullend op het bestemmingsplan 'Zuid' een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan worden voorgelegd aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie Zuid-Holland, de Inspectie VROM, het Waterschap en overige organisaties. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in de "Reactienota Voorontwerp Bestemmingsplan Zuid" die als bijlage 5 is bijgevoegd.

Resultaten inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Schiedam. Daarnaast heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor bewoners en bedrijven in de wijk. De naar aanleiding van de informatiebijeenkomst en het bestuurlijk vooroverleg ontvangen reacties zijn opgenomen in de weergegeven in de "Reactienota Voorontwerp Bestemmingsplan Zuid" (bijlage 5). Deze nota vormt de basis voor de aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Terinzagelegging

Het bestemmingsplan heeft vanaf 29 september 2011 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Naar aanleiding hiervan is 1 zienswijze ontvangen van de VROM-inspectie van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. De ingediende zienswijze en de reactie hierop is opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Zuid" (Bijlage 6).

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

Bijlage 1 Waterparagraaf Schiedam Zuid

Bijlage 2 Flora- en faunaparagraaf bestemmingsplan Zuid

Bijlage 3 Bestemmingsplan Schiedam Zuid, Advies externe veiligheid

Bijlage 4 Advies Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Bijlage 5 Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Zuid

Bijlage 6 Nota van zienswijzen bestemmingsplan Zuid

Eindnoten

1. In afwijking van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart wordt voor deelgebied B en C uitgegaan van een diepte ten opzichte van NAP in plaats van maaiveld. Het uitgaan van een diepte ten opzichte van NAP biedt meer duidelijkheid en zekerheid doordat deze maat niet wordt beïnvloed door in het gebied aanwezige fluctuaties in de hoogte van het maaiveld.