

De Branderij

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Locatiekarakteristieken	7
2.3 Ruimtelijke structuur	12
2.4 Cultuurhistorische waarden, beschermd stadsgezicht	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal en Regionaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk/lokaal beleid	18
Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	21
4.1 Waterparagraaf	21
4.2 Bodem	21
4.3 Flora en fauna	23
4.4 Externe veiligheid	24
4.5 Geluid	25
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.7 Niet gesprongen explosieven	28
4.8 Milieuhinder bedrijvigheid	28
4.9 Milieueffectrapportage	28
4.10 Archeologie	29
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit	31
5.3 Inpassing beschermd stadsgezicht	36
5.4 Duurzame verstedelijking	36
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	39
6.1 Algemene juridische opzet	39
6.2 Bestemmingen	39
6.3 Dubbelbestemmingen	40
6.4 Overige bepalingen	41
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 1 Waterparagraaf	
Bijlage 2 Bodemonderzoek HJB 1	
Bijlage 3 Bodemonderzoek HJB 2	

Bijlage 4	Bodemonderzoek BKZ 1
Bijlage 5	Bodemonderzoek BKZ 2
Bijlage 6	Quick scan Flora en fauna
Bijlage 7	QRA
Bijlage 8	Advies DCMR
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek
Bijlage 10	NSL monitoringstool
Bijlage 11	Parkeernormen
Bijlage 12	Reactienota voorontwerp bestemmingsplan
Bijlage 13	Nota van zienswijzen

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Herman Jansen Beverages heeft de activiteiten op haar terrein aan de Noordvest in Schiedam geherscht. Hierdoor zijn een aantal panden leeg komen te staan. De onderdelen die nog wel blijven, worden samengebracht in de te renoveren en deels nieuw te bouwen bebouwing aan de noordzijde van het bedrijfsterrein.

Net ten zuidoosten van Herman Jansen ligt de voormalige brandweerkazerne. Dit gebouw is sinds de opening van de nieuwe brandweerkazerne aan de 's-Gravelandseweg buiten gebruik. De mogelijkheid doet zich nu voor om beide locaties gezamenlijk te herontwikkelen tot één woonlocatie van circa 65 eengezinswoningen. Meer woningen in de Binnenstad versterkt het draagvlak voor een economische gezonde, aantrekkelijke en levendige binnenstad. Het project geeft daarmee invulling aan de doelen die zowel in de Woonvisie, Binnenstadvisie als de Stadsvisie zijn benoemd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de binnenstad van Schiedam. Het gebied wordt globaal begrensd door de Noordvest aan de noordzijde, de Kethelstraat aan de westzijde, de Sint Pietersteeg aan de zuidzijde en Verbrande Erven aan de oostzijde. Het plangebied is hieronder visueel weergegeven.



Afbeelding 1 - Begrenzing plangebied

1.3 *Geldende bestemmingsplannen*

In het plangebied is momenteel één bestemmingsplan van kracht, welke met dit plan gedeeltelijk wordt herzien. Het betreft het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' (NL.IMRO.0606.BP0026-0002) dat op 10 juli 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld.

1.4 *Opzet bestemmingsplan en toelichting*

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- de toelichting: hierin worden de overwegingen beschreven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming, evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen;
- de regels: hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de in dit plan begrepen gronden, en;
- een verbeelding, met daarop o.a. 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.
- 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.
- De visie op het plangebied is beschreven in hoofdstuk 5. Op basis van verschillende aspecten wordt een beeld gevormd van herontwikkeling van het plangebied.
- 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 Inleiding

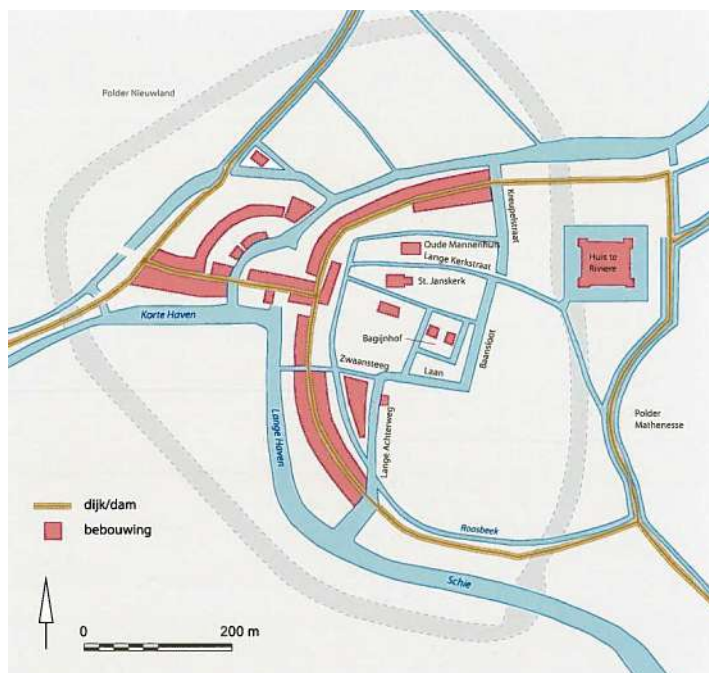
De locatie van Herman Jansen Beverages (hierna: HJB) en de locatie van de voormalige brandweerkazerne liggen in de historische binnenstad van Schiedam in de zogenaamde Brandersbuurt. Het terrein van HJB, ook bekend als het Uto-terrein (de oude naam van Herman Jansen Beverages) wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Noordvest / Noordvestgracht en aan de zuidoostzijde door de Zijlstraat. De voormalige brandweerkazerne wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Breedstraat (parallel aan de Zijlstraat), aan de noordoostzijde door de Verbrande Erven en aan de zuidoostzijde door de Sint Pietersteeg.

2.2 Locatiekarakteristieken

Historisch karakter

De Brandersbuurt dankt haar naam aan de opkomst van de jeneverstokerij in het gebied in vooral de 18^e en 19^e eeuw. Deze heeft het gebied zijn meest kenmerkende aanzien gegeven. Het stadsdeel kent echter een lange geschiedenis en behoort tot de oudste stadsdelen van de historische binnenstad.

De huidige Breedstraat en Noordmolenstraat volgen het traject van een dijklichaam uit de vroege middeleeuwen, dat vanaf de Vlaardingerdijk min of meer parallel aan de Schie naar het noorden liep. Deze dijk vormde de oostelijke begrenzing van polder Nieuwland en beschermde de omliggende polders tegen overstromingen vanuit de Schie.



Afbeelding 2. Schiedam omstreeks 1325, vlak voor de aanleg van de vesten (bron: Historische Atlas van Schiedam).

Het noordelijke deel van deze dijk verloor zijn nut voor de waterstaat door de aanleg van de Dam in 1250, maar bleef als weg gehandhaafd. De oude dijk vormde de logische scheiding van de stedelijke bebouwing, die na de aanleg van de Dam tot ontwikkeling kwam in het polderdje Nieuwe Schie en polder Nieuwland.



Afbeelding 3. Fragment van de stadsplattegrond uit 1598 van Jacob de Gheyn (bron: Historische Atlas van Schiedam).

Rond 1350 werd de snel groeiende stad voorzien van een omwalling. De vesten werden ruim om de bestaande stad gegraven, waardoor een stuk van polder Nieuwland en een stuk van de voormalige dijk binnen het stedelijk grondgebied kwam te liggen. Binnen de vesten behield het gebied nog lange tijd een landelijk en groen karakter door de aanwezigheid van boomgaarden en lijnbanen ten behoeve van de haringvisserij. De kaart van De Gheyn uit 1598 laat dit goed zien. De haringvisserij was voor de Schiedammer tot in de 18^e eeuw veruit het belangrijkste middel van bestaan, maar deze werd in de 18^e eeuw steeds minder winstgevend door de verzanding van de Maas. De reders investeerden daarom hun geld steeds vaker in het stoken en exporteren van Jenever.

In 1685 werd de eerste industriële branderij in Schiedam gevestigd, en deze industrie zou de stad tot in de 20^e eeuw domineren. De groei van de jeneverindustrie leidde vanaf het laatste kwart van de 18^e eeuw tot een toename van de bebouwingsconcentratie binnen de stadsvesten. Ook op de tuinpercelen aan de Noordvest verrezen grote bedrijfsgebouwen. Hoewel eerst nog afgewisseld door tuinen met tuinkoepels met erkers, betrof dit al snel vrijwel aaneengeschakelde bebouwing met daartussen een enkele smalle steeg voor de ontsluiting van de achtergelegen terreinen. De bedrijfsbebouwing aan de Noordvest had als voordeel dat deze goed toegankelijk was voor scheepvaart. De kades waren laag wat het laden en lossen vergemakkelijkte. Op de vesten verrezen de stellingmolens ten dienste van de moutwijnindustrie.

De Brandersbuurt werd in de 19^e eeuw gekenmerkt door grote industriële gebouwen, zoals branderijen, mouterijen en pakhuizen, meer kleinschalige ambachtelijke bedrijfsgebouwen en woonhuizen van arbeiders. De straten waren smal en langs de Zijlstraat en Noordmolenstraat liep ook een sloot. Haaks op de hoofdstraten lagen smalle (particuliere) stegen. Het was zeker geen aangenaam woongebied en het voornamelijk woonhuis van Zijlstraat 6 vormde hier een uitzondering op. Het is niet voor niets dat juist bij dit woonhuis tot in de 20^e eeuw een tuinaanleg bleef behouden: een groen eiland in een zwaar verstedelijkt gebied.

Aan het einde van de 19^e eeuw raakte de distilleerindustrie in het slop en vele kleinere distillateurs sloten hun deuren. Enkele grote producenten konden zich handhaven, zoals Herman Jansen, Wenneker en Dirkwager. Er vond een industriële schaalvergroting plaats, vooral door het koppelen van bestaande bedrijfsbebouwing.

In de laatste jaren van de Tweede Wereldoorlog werd in het uitbreidingsplan voor de gemeente voorzien in de sanering van slechte woonbuurten in de stad voor een beter woonklimaat en een betere verkeersontsluiting. Dit betrof ook de verpauperde Brandersbuurt. Het duurde echter tot na de oorlog voordat het besluit daadwerkelijk tot uitvoering kwam. Omstreeks 1950 – 1952 werd het water aan de Zijlstraat en de Raam gedempt en de verkrotte panden werden in de jaren erna gesloopt. Een belangrijk deel van de historische bebouwing verdween, waaronder de bebouwingsstrook die de Zijlstraat en de Breedstraat visueel van elkaar scheiden.



Afbeelding 4. Het hoogteverschil tussen Breedstraat en Zijlstraat is na de sloop van de oude panden duidelijk zichtbaar geworden. (bron: Google maps).

Huidigekarakteristiek

De saneringen van de 20^e eeuw en de gerealiseerde nieuwbouw hebben de van oudsher al ingewikkelde opzet van het gebied niet kunnen verhelderen. Het gebied laat zich door alle wijzigingen dan ook lastig lezen als een onderdeel van een historische binnenstad.

Momenteel wordt de HJB locatie, zowel het noordelijk deel als het zuidelijk deel hoofdzakelijk ingevuld met productiehallen en pakhuizen voor de distilleerderij HJB. Langs de Zijlstraat zijn na de afbraak van de arbeiderswoningen omstreeks 1964, grootschalige bedrijfspanden gerealiseerd. De oorspronkelijke rooilijn is hierbij wel nagenoeg intact gebleven. Aan de zijde van de Noordvest volgt de bebouwing, deels oud deels nieuw, ook nog de oorspronkelijke rooilijn. De nieuwe invullingen zijn ingepast in de oorspronkelijke perceelsrichtingen.

De oorspronkelijke karakteristiek bleef het beste behouden rond de 'kern' van het HJB-complex. Hier bleef een aantal authentieke panden behouden. Dit deel grenst direct aan de noordzijde van het betrokken gebied, en is belangrijk voor de ontwikkeling vanwege het beeldbepalende karakter en de authentieke uitstraling. Zijlstraat 6 / Noordvest 103 zijn beschermd als rijksmonument en Zijlstraat 8, 10 en 12 als gemeentelijk monument. Zijlstraat 4 is ook behoudenswaardig. Aan de Noordvest staan twee pakhuizen (nrs. 95 en 97) en een voormalig koetshuis (nrs. 99 – 101) die geen beschermde status hebben maar die vanwege hun beeldbepalende karakter en oorspronkelijke functie dragers zijn van de historische karakteristiek. Een bijzonder element wordt gevormd door De Fuik, een steeg gelegen tussen Zijlstraat 4 en 6. Deze steeg is de enige nog bestaande historische steeg in het gebied.



Afbeelding 5. De monumentale panden aan de Zijlstraat 4 t/m 12 (bron: Google maps).



Afbeelding 6. De bebouwing langs de Noordvestgracht ter hoogte van nr 123 met op de achtergrond molen 'De Vrijheid'. on: Google maps)



Afbeelding 7. De bebouwing langs de Noordvestgracht ter hoogte van nr 121 met op de achtergrond molen 'De Vrijheid'. (bron: Google maps).

Aan de kant van de Breedstraat bepaalt de voormalige brandweerkazerne het straatbeeld. Aan deze zijde is de oorspronkelijke structuur en bijbehorende korrel voor een groot deel verloren gegaan. Opvallend is het hoogteverschil tussen Zijlstraat en Breedstraat dat zichtbaar is geworden door de afbraak van de tussenliggende oude pandjes. Het profiel is hier erg breed en loopt over in het eveneens brede profiel van de Raam.



Afbeelding 8. Straatbeeld vanaf de Noordmolenstraat richting Breedstraat en Zijlstraat. Aan de linkerkant de voormalige brandweerkazerne. (bron: Google maps).

2.3 Ruimtelijke structuur

Ondanks diverse wijzigingen in het verleden, ontleent het gebied haar structuur tot op de dag van vandaag aan het onderliggende landschappelijke patroon van dijken en polders, verkavelingen, vesten en grachten en de rivier de Schie. Deze elementen of 'dragers van de structuur' zijn bepalend (geweest) voor het karakter en de sfeer van de aanliggende bebouwing.

De eerste (en oudste) bebouwing ligt langs de oude dijktracés. Langs de Zijlstraat, Breedstraat en Raam is deze bebouwing grotendeels verdwenen maar de hoogteverschillen die ontstaan zijn door de dijken en de Dam zijn op een aantal plaatsen nog steeds goed herkenbaar. De kavels zijn meestal smal en diep en volgen het oorspronkelijke verkavelingspatroon, zoals dat bij de inpoldering / ontginning is ontstaan. De bebouwing is direct aan de straat gekoppeld. De panden liggen op aaneengesloten wijze in dezelfde rooilijn (die het dijklichaam volgt). Achter deze bebouwing liggen de erven en tuinen. De panden zijn relatief rijzig met hoge verdiepingen en de begane grondlaag is hoog in verhouding tot de verdiepingen. Het aantal bouwlagen varieert meestal van één tot drie bouwlagen overwegend met kap.



Afbeelding 9. De structuurkaart van de bestaande situatie toont de opbouw en vorm van de omgeving (morfologie) op hoofdlijnen zoals deze nu is.

De Noordvestgracht behoort tot de buitenste en laatst aangelegde havens (aangelegd tussen ca 1346 en 1360). Naast de stellingmolens die het beeld domineren, liggen er nu nog veel oude pakhuizen en voormalige branderijen. Het monumentale herenhuis van de hand van architect Giovanni Guidici op Zijlstraat 6 / Noordvest 103 is volledig in de bebouwing opgenomen en vanaf de Noordvest niet meer herkenbaar. De stadstuin is

ingenomen door een pakhuis, maar de contouren zijn nog steeds herkenbaar. Langs de Noordvestgracht is de bebouwingstructuur onregelmatiger dan aan de Lange en Korte Haven vanwege het van oorsprong utilitaire karakter. De industriële gebouwen staan voor het overgrote deel op aaneengesloten wijze in de rooilijn. Het aantal bouwlagen varieert van twee tot drie bouwlagen al dan niet met kap.

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het gedifferentieerde stedelijk weefsel met het daarbij behorende rijkgeschakeerde gevelbeeld en de utilitaire bebouwing langs de vesten. De percelering heeft een bepalende invloed gehad op de situering van de gebouwen. Ook de kadastrale begrenzing is hierop gebaseerd. Het is bijzonder dat gedurende de ontwikkelingsfasen van de Brandersbuurt de oorspronkelijke kavelrichting altijd herkenbaar is gebleven.

2.4 Cultuurhistorische waarden, beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Schiedam is op grond van artikel 35 van de Monumentenwet 1988, op 27 mei 2005 door het rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het gehele plangebied maakt hier onderdeel van uit. Op basis van de waarderingskaart, behorend bij het aanwijzingsbesluit tot aanwijzing van het betreffende gebied als beschermd stadsgezicht, zijn voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan met name de nog aanwezige historische rooilijnen van belang. Langs de wand langs de Noordvest wordt ook de bebouwingsschaal gewaardeerd. Bij de Verbrande Erven geldt de rooilijn als verstoort.

Monumenten

In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten. Wel staan direct aangrenzend aan het plangebied het rijksmonument Noordvest 103/Zijlstraat 6 en de gemeentelijke monumenten Zijlstraat 8, 10 en 12. De gevels van de villa aan Noordvest 103 en Zijlstraat 12 bepalen mede de grens van het plangebied. De, op basis van het bestemmingsplan ogelijk gemaakte nieuwe bebouwing raakt echter de monumenten niet. De monumenten bepalen zo mede de contour van het plangebied en dragen bij aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht en zijn een belangrijk onderdeel van het cultureel erfgoed van de gemeente Schiedam. De monumenten worden beschermd op basis van de Erfgoedwet en de gemeentelijke erfgoedverordening.

Molens

In het verleden waren ruim 20 molens aanwezig rondom de binnenstad van Schiedam. Deze molens zijn oorspronkelijk gebouwd om het graan te malen dat gebruikt werd voor de jeneverproductie. Om binnen de bebouwing voldoende wind te vangen, groeiden de molens uit tot de hoogste molens van de wereld. De zes resterende molens zijn een kenmerkend, beeldbepalend onderdeel van de binnenstad van Schiedam. Op dit moment zijn ze nog (gedeeltelijk) in gebruik en hebben alle molens een gevestigd windrecht. Een van deze molens heeft een bijbehorende molenbiotop welke reikt over het plangebied. Dit betreft molen 'De Vrijheid' (rijksmonument). De bij de molens behorende molenbiotop bedraagt 400 meter en stelt beperkingen aan de maximale hoogte van de binnen deze zone te realiseren te bebouwing en beplanting. Daarbij geldt dat de bebouwing en beplanting over de eerste 100 meter niet hoger mag zijn dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

3.1 *Rijksbeleid*

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en ruimte**

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit, en schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en het 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 hoofdenergienetwerk. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) aan woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij.

De structuurvisie gaat uit van het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen. Een dergelijke wijze van programmeren is vereist om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en om krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening op grond waarvan bij ruimtelijke besluiten gemotiveerd moet worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik (zie paragraaf Duurzame verstedelijking).

3.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is laatst gewijzigd op 1 juli 2016. Een aantal rijksbelangen wordt met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen die aan bod komen zijn: rijksvaarwegen, de mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen, primaire waterkeringen, de ecologische hoofdstructuur, het IJsselmeergebied, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ruimtereservering voor de parallelle Kaagbaan. Geen van deze rijksbelangen zijn van toepassing op het plangebied. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 **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.

3.2 *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 9 juli 2014 voor de gehele provincie de structuurvisie 'Ruimte en Mobiliteit' vastgesteld. Op 14 december 2016 is een actualisatie vastgesteld die per 12 januari 2017 in werking is getreden. De structuurvisie gaat uit van structurele, maar ook onzekere, veranderingen in de samenleving, economie en het milieu. Veranderingen die er toe leiden dat de voorspelbaarheid van ontwikkelingen vermindert. Binnen dit dynamische speelveld zet de provincie in op het beter benutten en verder opwaarderen van bovenlokale netwerken, landschapsstructuren en verstedelijkingspatronen. De behoefte van de gebruikers staat daarbij centraal; het aanbod moet zijn afgestemd op hun vraag.

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

3.2.2 Provinciale verordening Ruimte

Samen met de structuurvisie is de verordening 'Ruimte' vastgesteld. In deze verordening vindt een juridische vertaling plaats van het beleid uit de structuurvisie. De verordening stelt regels met betrekking tot belangrijke ruimtelijke elementen die een doorwerking hebben in het bestemmingsplan. Onderwerpen die aan bod komen zijn onder andere de ladder voor duurzame verstedelijking, kantoren, bedrijven, detailhandel, veiligheidszoning oevers Nieuwe Maas, ruimtelijke kwaliteit, herbestemmen bestaande bebouwing buiten het bestaand stadsgebied, ecologische hoofdstructuur, molenbiotopen, windenergie, regionale waterkeringen, buitendijks bouwen en archeologie. De volgende provinciale belangen zijn van toepassing op het plangebied.

- Duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening is geïncorporeerd in de provinciale verordening. Het bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Schiedam en passend in het regionale programma. Het plan is daarmee in overeenstemming met de verordening 'Ruimte'. Voor een nadere verantwoording wordt verwezen naar de paragraaf 5.4 'Duurzame verstedelijking'.

- Molenbiotoop

Rond traditionele windmolens dient in het bestemmingsplan een molenbeschermingszone te worden gelegd ter bescherming van de vrije windvang en het zicht op de molen. Omdat het molenbeleid van de gemeente Schiedam strenger is dan de provinciale normen ter bescherming van de molens wordt in de planregels uitgegaan van de normen uit het Schiedamse molenbeleid. De molenbiotopen behorende bij de verschillende molens in de nabijheid van het plangebied zijn met de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangegeven op de verbeelding. Omdat de bouwhoogte van de nieuwe woningen (maximaal 14,0 meter) lager is als het balkon van de molens is er geen strijd met de verordening ruimte en het molenbeleid.

bestemmingsplan De Branderij

- Regionale waterkeringen

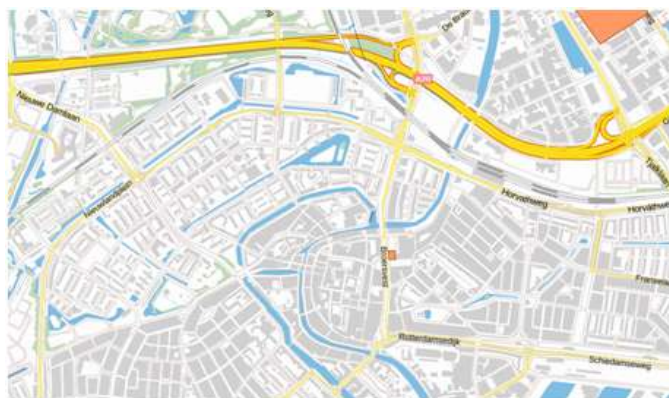
De regionale waterkering, inclusief beschermingszone, dient in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. Onderstaande kaart is ontleend uit de Verordening ruimte. Uit de kaart blijkt dat de regionale waterkering ligt aan onder andere de Noordvestsingel, Vlaardingerdijk en de Dam maar dat de bijbehorende beschermingszone het plangebied niet bereikt. Gezien artikel 2.4.2 lid 3 van de verordening wordt met dit bestemmingsplan aan de Verordening ruimte voldaan.



Afbeelding 10: Uitsnede Kaart 11 (Waterveiligheid) van de Verordening ruimte

- Archeologie

Binnen het plangebied zijn geen archeologische terreinen van provinciaal belang aanwezig. Dit blijkt uit kaart 12 van de Verordening ruimte (zie hieronder). Desalniettemin zijn de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op grond van deze regeling is een vergunning vereist voor het bouwen en het uitvoeren van werken of werkzaamheden. De vergunning kan pas worden verleend nadat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd.



Afbeelding 11: Uitsnede Kaart 12 (Archeologie) van de Verordening ruimte

Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan in overeenstemming met het bepaalde in de provinciale Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk/lokaal beleid

3.3.1 Stadsvisie

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

In de Stadsvisie wordt geconcludeerd dat het onmogelijk is om alle hoofdpogaven tegelijk uit te voeren. Daarom vormen de hoofdpogaven 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. De volgende opgaven zijn relevant voor het plangebied.

- Verbeteren woningvoorraad

In de Stadsvisie wordt ingezet op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. De woningvoorraad dient te worden verbreed naar doelgroepen die kapitaalkrachtiger zijn en een vergroting van de marktsector mogelijk maken. Hierdoor kan beter worden voldaan aan de vraag van midden- en hogere inkomensgroepen naar een wooncarrière in de stad, wordt ruimte geboden voor sociale stijging en wordt een impuls gegeven voor een breed en aantrekkelijk voorzieningenniveau. Gestreefd wordt naar het realiseren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving.

- Revitalisering van de binnenstad

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

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

De revitalisatie van de Binnenstad is vervolgens nader uitgewerkt in de visie 'Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad (Stad aan de Schie)'.

3.3.2 Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad (Stad aan de Schie)

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

In de ontwikkelingsvisie is geconstateerd dat Schiedam goud in handen heeft. In de binnenstad zijn alle randvoorwaarden aanwezig om uit te groeien tot een zeer aantrekkelijk stadscentrum. De basisvoorwaarden daarbij zijn natuurlijk de historische setting, maar ook de vele culturele instellingen, de goede bereikbaarheid, de rijke (branders)geschiedenis en de hoogste molens in de wereld. Het goud van Schiedam is echter voor velen een onontdekte of ondergewaardeerde schat. Daardoor zijn er te weinig mensen in het centrum voor de

levendigheid die een aangename binnenstad nodig heeft. De ambitie van de visie is om het aantal mensen in de binnenstad te verhogen. De ontwikkelingsvisie stelt de Schie centraal bij de transformatie van de binnenstad. De opgave is om de binnenstad weer te koppelen aan de rivier waaraan zij haar ontstaan te danken heeft. In de visie wordt een onderscheid gemaakt naar winkelgebied, gemengd gebied en woongebied.

3.3.3 Woonvisie 2030

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

Binnenstad

Een doelstelling is om in 2030 15% meer woningen in te binnenstad te hebben, waardoor de levendigheid wordt vergroot. Dit wordt bereikt door nieuwe woningen toe te voegen, maar ook door het beheer en onderhoud van monumentale panden en het bestrijden van leegstand. Voorts wordt in de Woonvisie aangegeven dat Schiedam relatief weinig eengezinswoningen heeft en dat de vraag naar middeldure eengezinswoningen, zowel koop als huur, toeneemt. De genoemde doelstellingen worden onder andere bereikt door onderhavig plangebied, gezamenlijk met de nabijgelegen Dirkzwagerlocatie, aan te wijzen als woningbouwlocatie Binnenstad.

3.3.4 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan 2011-2020

Het Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan 2011-2020 'Schiedam duurzaam bereikbaar' (GVVP) is in 2011 vastgesteld. In het GVVP wordt beschreven op welke wijze de gemeente zich de komende jaren wil inzetten om haar strategische positie in de Zuidvleugel van de Randstad te behouden en te versterken en hoe het lokale bereikbaarheidsbeleid wordt vormgegeven om bij te dragen aan een vitale stad, waar het goed leven is. Gekozen is voor duurzame bereikbaarheid, goed voor mens, economie en milieu en voor langere tijd een oplossing biedend. Een goede bereikbaarheid over de weg staat centraal. Dit geldt niet alleen voor bereikbaarheid per auto maar ook per fiets en met het openbaar vervoer.

Voorts wordt in het GVVP aangegeven dat de parkeerbehoefte, als gevolg van meerdere auto's per huishouden, verder zal toenemen. Vanuit die optiek is het noodzakelijk om de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein op te lossen. De uitgangspunten met betrekking tot het parkeren zijn nader uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma Parkeren (augustus 2017). Het uitvoeringsprogramma heeft onder andere betrekking op de parkeernormering en parkeerregulering. Met het uitvoeringsprogramma zijn in de nota 'Parkeernormen en Mobiliteitsmanagement 2017' nieuwe parkeernormen vastgesteld, welke van toepassing zijn bij de transformatie van het plangebied en die als Bijlage 11 bij de toelichting is opgenomen.

3.3.5 Visie Openbare Ruimte Schiedam

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

De structuur is op stadsniveau geanalyseerd aan de hand van de landschappelijke onderlaag en de stedelijke invloeden van lokaal en bovenlokaal niveau hierop. In de visie wordt nader ingegaan op de binnenstad. De gewenste karakteristiek is in beginsel monumentaal. Dit kan vertaald worden naar een chique uitstraling van het

straatmeubilair, oude gebakken klinkers met accenten van natuursteen. Ten aanzien van het groen is aangegeven dat bomen langs de kades wenselijk zijn en het belang van kwalitatief hoogwaardige groenvoorzieningen. In dit geval gaat het om een nieuwbouwwijk in een beschermd stadsgezicht waarbij maatwerk vereist is.

3.3.6 Molenbeleid Schiedam

De gemeenteraad heeft op 15 september 2003 de nota 'Molenbeleid Schiedam' vastgesteld. De nota heeft tot doel de vijf Schiedam kenmerkende stellingmolens, de hoogste stellingmolens in de wereld, te beschermen tegen ontwikkelingen in de omgeving die de vrije windvang en het uitzicht op de molens kunnen beperken. Op grond van het Schiedamse molenbeleid geldt dat binnen een straal van 100 meter van de molen geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht of beplanting mag worden aangebracht welke hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Binnen een straat van 100 tot 400 meter is geen nieuwe bebouwing of beplanting toegelaten welke hoger is dan de hoogte van de verticaal staande wiek vermeerderd met 1/50^{ste} van de afstand tussen de bebouwing en beplanting en de molen. Deze regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan met zogenaamde molenbiotopen. Omdat de maximale bouwhoogte van de woningen 14,0 meter is, en dit lager is dan de balkons van alle molens, wordt aan dit beleid voldaan.

3.3.7 Beleid Kamerverhuur

Sinds mei 2007 is vrij verkeer mogelijk voor werknemers uit Midden- en Oost-Europa. Hierdoor wordt de gemeente Schiedam geconfronteerd met een grote instroom van tijdelijke buitenlandse werknemers. Deze instroom veroorzaakt een sterke toename van het aantal woningen dat kamergewijs verhuurd wordt aan de arbeidsmigranten, met als gevolg ongewenste situaties zoals overbewoning, brandgevaar en overlast voor de omgeving. Om concentraties van het aantal kamerverhuurpanden en de verdere groei van de overlast te voorkomen is het 'Uitvoeringsbesluit kamerverhuur gemeente Schiedam' vastgesteld. In maart 2012 is het 'Uitvoeringsplan arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa' vastgesteld. Hierin is een aantal acties opgenomen. In het plangebied komen gezinswoningen waar het kamerverhuurbeleid niet relevant is.

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

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

4.1 Waterparagraaf

Ten behoeve van de uitvoering van de wettelijk verplichte watertoets is voor dit bestemmingsplan een waterparagraaf opgesteld. De waterparagraaf 'Ontwikkelingen binnenstad Schiedam' d.d. 23 augustus 2016, is als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

In deze waterparagraaf wordt stilgestaan bij de belangrijkste aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het doel van de waterparagraaf is het vastleggen en behouden van de watergerelateerde functies in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt stilgestaan bij randvoorwaarden die gelden voor toekomstige ontwikkelingen. Hierbij wordt onder andere aandacht geschonken aan de waterkwantiteit, waterkwaliteit en de waterafvoer. Voldaan wordt aan de vereisten met betrekking tot de waterhuishouding. Dit komt met name doordat er een gescheiden stelsel wordt aangelegd en dat in de bestaande situatie het gehele plangebied verhard is. In de nieuwe situatie wordt dit verbeterd doordat er eengezinswoningen met tuinen worden aangelegd zodat per saldo het verhard oppervlak afneemt. Daarnaast is er voldoende drooglegging ter bescherming van inundatie en om grondwateroverlast te voorkomen.

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 dit bestemmingsplan is een milieuhygiënisch bodemadvies opgesteld. De uitkomsten van het bodemadvies staan in de volgende alinea's beschreven.

4.2.1 Bodemonderzoek en sanering

Met het oog op voorgenomen herontwikkelingen en bestemmingswijziging binnen het gebied naar een woonbestemming, is op basis van de beschikbare gegevens een onderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het plangebied kan worden onderverdeeld in een tweetal deellocaties namelijk, de voormalige brandweer kazern (Breedstraat 1-31) en het terrein van Herman Jansen Beverages, de UTO-locatie. Hieronder wordt per deellocatie nader ingegaan op de bodemkwaliteit. de genoemde bodemonderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

1. Voormalige brandweer locatie (Breedstraat 1-31):

Ter plaatse van de voormalige Brandweer kazern (Breedstraat 1-31) heeft er in 2015 een actualiserend bodemonderzoek plaatsgevonden (Arnicon, rapport C14-181-O, 14 januari 2015).

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de grond matig tot sterk is verontreinigd met zware metalen. De omvang van verontreiniging is onvoldoende vastgelegd, waardoor op grond van de Wet bodembescherming het uitvoeren van een nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Ook al is het nader bodemonderzoek nog niet uitgevoerd, kan op basis van het bodemonderzoek uit 2015 worden geconcludeerd dat de mate van de reeds aangetroffen verontreiniging in de bodem vooralsnog een belemmering vormt voor het beoogde bodemgebruik als 'wonen met tuin'. Binnen deze deellocatie is namelijk sprake van verontreinigingen boven de interventiewaarden uit de Wet bodembescherming.

2. UTO-locatie

Ter plaatse van het gehele bedrijfsterrein UTO heeft er in 2007 een 'aanvullend en actualiserend bodemonderzoek plaatsgevonden (Syncera, projectnummer B06L0791, 2 mei 2007).

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse van het bedrijfsterrein diverse verontreinigingen zijn aangetroffen, maar dat het onderzoek vooralsnog onvoldoende inzicht geeft in de algehele bodemkwaliteit. Het onderzoek uit 2007 moet op bepaalde punten worden aangevuld en de omvang van de verontreinigingen moet worden bepaald. Op basis van de onderzoeksresultaten uit 2007 kan al wel worden geconcludeerd dat de mate van de reeds aangetroffen verontreiniging in de bodem vooralsnog een belemmering vormt voor het beoogde bodemgebruik als 'wonen met tuin'. Binnen deze deellocatie is namelijk sprake van verontreinigingen boven de interventiewaarden uit de Wet bodembescherming.

De, op basis van genoemde onderzoeken gemeten gehalten ter plaatse van de beide deellocaties zijn hoger dan die van de gemiddelde bodemkwaliteit van het gebied, zoals vastgelegd in de Nota bodembeheer. Dit betekent dat hier sprake is van een saneringsplicht en dat voorafgaand aan graafwerk of herinrichting sanerende maatregelen getroffen moeten worden. Een daarvoor benodigd saneringsplan behoeft vooraf instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

Uit de reeds beschikbare onderzoeksresultaten blijkt dat de tot nu toe aangetroffen verontreinigingen ter plaatse van beide deellocatie geen uitlooggedrag vertonen naar het grondwater. Dit betekent dat de gemeten verontreinigingen een immobiel karakter hebben en dat een saneringsdoelstelling zich hoofdzakelijk mag richten op het voorkomen van contactmogelijkheden (functiegericht saneren). Een saneringsplan kan daarmee in zijn geheel worden afgestemd op de herinrichting. Afhankelijk van de herinrichting van het plangebied kan hierbij wellicht gebruik gemaakt worden van de standaardprocedure volgens het Besluit uniforme saneringen.

Als uit het nog uit te voeren nader bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van het gebied eveneens sprake is van verontreinigingen die wel uitlogen naar het grondwater (mobiele verontreinigingen), is het noodzakelijk dat deze zoveel mogelijk moeten worden gesaneerd, waarbij gestreefd moet worden naar een kleine restverontreiniging. De eerder genoemde bodemonderzoeken dienen voorafgaand aan de sloop en herontwikkeling te worden uitgevoerd. In overleg met het bevoegd gezag Wet bodembescherming kan het betreffende bodemonderzoek mogelijk ook na sloop worden uitgevoerd.

Gelet op de historie van het gebied en de aangetroffen bijmengingen in de bodem kan de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem niet worden uitgesloten. Verder onderzoek hiernaar conform de daarvoor geldende protocollen is noodzakelijk.

4.2.2 Bodembeheer

Voor het plangebied geldt gebiedspecifiek beleid voor hergebruik van grond en/of baggerspecie of voor terugsaneerwaarden. De kwaliteit van grond binnen het plangebied dient, afhankelijk van de kwaliteit van de ontvangende bodem en het beoogde gebruik, te voldoen aan de Lokale Maximale Waarden (LMW) voor volkstuinen en kinderspeelplaatsen of de LMW voor wonen. De LMW zijn opgenomen in de Nota bodembeheer van de gemeente Schiedam. Mocht het voornemen bestaan om grond van elders binnen het plangebied toe te passen, dan betekent dit dat deze grond moet voldoen aan deze LMW. Dit voornemen dient tenminste 5 werkdagen daaraan voorafgaande, te worden gemeld bij het Landelijk meldpunt bodemkwaliteit.

4.2.3 Conclusie

De algemene bodemkwaliteit in het plangebied is zodanig dat deze momenteel een belemmering vormt voor de beoogde functiewijziging. Gelet hierop is een aanvullend bodemonderzoek vereist op basis waarvan kan worden bepaald in welke mate sanerende maatregelen getroffen moeten worden om de beoogde functiewijziging naar wonen mogelijk te maken. Dit aanvullend bodemonderzoek zal uiterlijk als onderdeel van de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning moeten worden ingediend. De betreffende omgevingsvergunning kan daarbij niet eerder worden verleend dan nadat vast staat dat de bodem, na eventuele sanerende maatregelen, geen belemmering vormt voor de beoogde functie. Conform uitspraken van de Raad van State wordt geconstateerd dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, geregeld zijn in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Omdat het technisch mogelijk is de desbetreffende rond te saneren staat de bodemkwaliteit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Soortenbescherming

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

Aan de hand van een literatuuronderzoek en globaal veldonderzoek is een flora- en faunaparagraaf opgesteld voor het plangebied. De volledige flora- en faunaparagraaf 'Quickscan Flora en faunawet natuurparagraaf bestemmingsplan UTO-locatie d.d. 23 augustus 2016' is als Bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan 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.

Het plangebied vormt een potentieel leefgebied voor ca. 7 wettelijk beschermde soorten vermeld in FFwet-tabel 2, FFwet-tabel 3 of de Habitatrichtlijn. Bepaalde activiteiten die een voorspelbaar risico vormen voor één of meerdere van deze soorten, mogen binnen dit gebied alleen plaatsvinden conform de richtlijnen in een goedgekeurde Gedragscode of wanneer men beschikt over een ontheffing.

Op grond van het onderzoek wordt de conclusie getrokken dat het voorkomen van bepaalde beschermde plantensoorten en diersoorten in het plangebied een wijziging van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Van geen enkele (potentieel aanwezige) soort is de landelijke staat van instandhouding in het geding.

4.3.2 Gebiedsbescherming

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

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura

2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen het plangebied liggen ook geen groenstructuren welke onderdeel uitmaken van de stedelijke ecologische structuur. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan uitvoering van het plan niet in de weg.

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 en functies met een groot aantal bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag / verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), in geval van inrichtingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), in geval van transportroutes voor gevaarlijke stoffen, en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), in geval van buisleidingen is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de oriëntatiewaarde veroorzaakt. Deze verantwoordingsplicht geldt ook indien sprake is van een GR hoger dan de oriëntatiewaarde.

4.4.2 Visie Externe Veiligheid

Op 10 juli 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Visie Externe Veiligheid 2012-2020' vastgesteld. In deze visie is invulling gegeven aan de beleidsvrijheid inzake de verantwoording van het GR. In de visie is aangegeven op welke wijze de gemeente plannen en/of projecten welke gevolgen hebben voor de externe veiligheidssituatie beoordeelt en verantwoordt. Onderdeel van de visie is het kwetsbaarheidszonemodel zoals deze door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is ontwikkeld. Met het model wordt de kwetsbaarheid van een object in relatie gebracht met de risicobron, om zo vroegtijdig te kunnen bepalen welke objecten en functies aanvaardbaar zijn op een bepaalde locatie.

De visie bevat een tweetal signaleringskaarten:

1. De eerste kaart geeft de zones aan waar nader onderzoek naar de externe veiligheid vereist is. De kaart is gebaseerd op de invloedsgebieden van de diverse voor de externe veiligheid relevante risicobronnen. Voor ontwikkelingen binnen deze zone welke leiden tot een toename van het aantal personen is een verantwoording van het groepsrisico vereist.
2. De tweede kaart geeft zones aan waar vestiging of uitbreiding van kwetsbare functies ongewenst is vanuit optiek van externe veiligheid. Bouwen van kwetsbare bestemmingen kan soms wel, maar er dient rekening mee gehouden te worden dat ingrijpende maatregelen nodig zullen zijn.

Het plangebied ligt echter buiten de aangegeven zones die op beide signaleringskaarten aangegeven zijn waardoor voldaan wordt aan de gemeentelijke visie.

4.4.3 Risicobronnen

Voor dit bestemmingsplan is de externe veiligheid in beeld gebracht in de rapportage 'Externe veiligheidsrisico's Herman Jansen Beverages Nederland' van Silva consultancy d.d. 2 december 2016. Deze rapportage is als Bijlage 7 bij het bestemmingsplan gevoegd. De conclusie van dit rapport is dat de activiteiten van Herman Jansen Beverages resulteren in een extern risico waarbij de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar geheel binnen de eigen inrichtingsgrens is gelegen. Dit risico wordt veroorzaakt door de opslag van ethanol in de tanks GB30 t/m GB33 en de tankautoverlading van ethanol en gereed product. Binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd. Hiermee wordt, hoewel het geen Bevi-inrichting betreft, voldaan aan de strenge normstelling die in het Bevi is opgenomen.

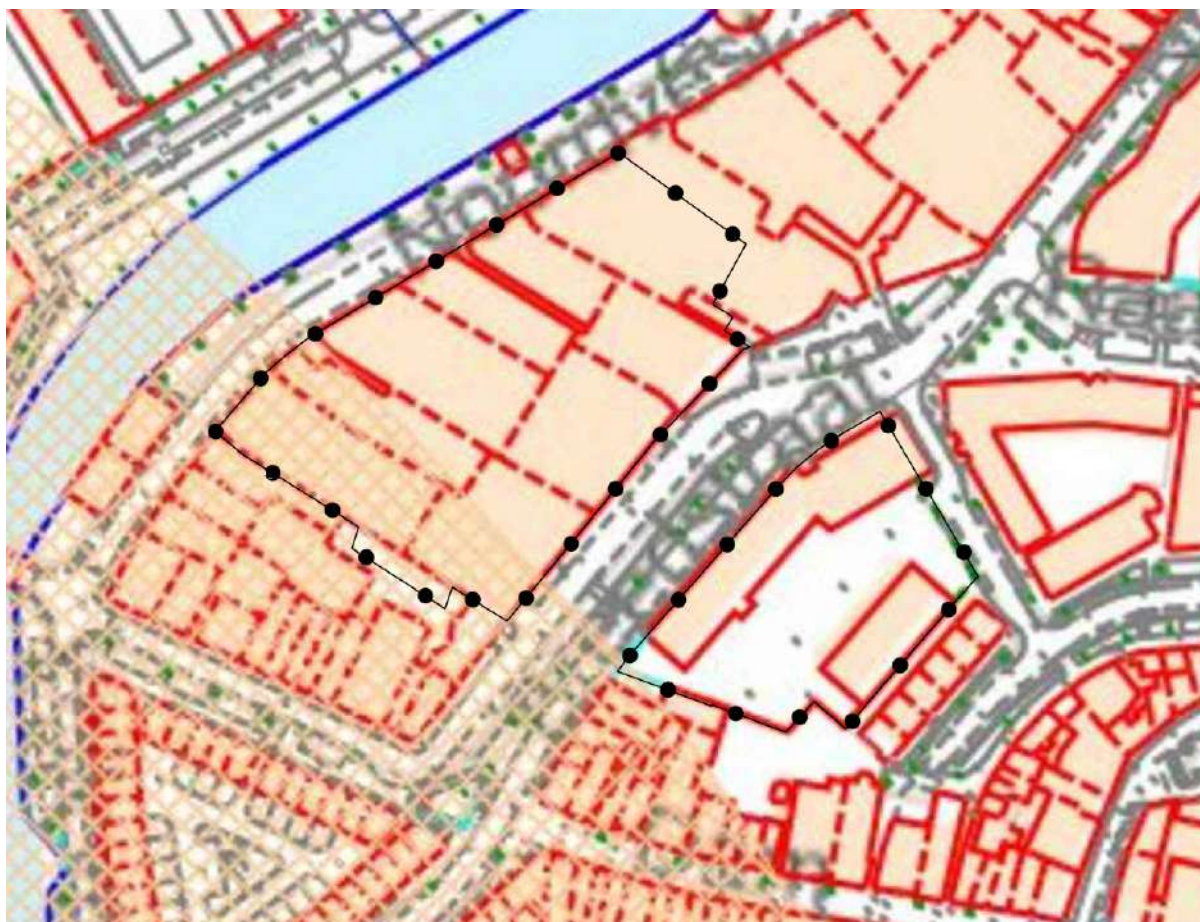
Het scenario dat de ligging en omvang van het invloedsgebied van Herman Jansen bepaalt, is het vrijkomen van de gehele inhoud van een tankauto met ethanol of gereed product. Voor dit scenario zijn letale effecten mogelijk tot een afstand van circa 18,7 meter vanaf de bron bij weertype D5. De voorgenomen woningbouw bevindt zich buiten dit invloedsgebied. Aangezien binnen dit invloedsgebied in zijn geheel geen mensen aanwezig zijn (m.u.v. de aanwezigen bij Herman Jansen) is er geen sprake van een groepsrisico.

Gezien de hoogte van het risico kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan de voorgenomen woningbouw in het plangebied waar dit bestemmingsplan op toeziet. Nu tevens aan de gemeentelijke visie voldaan wordt en er een laag groepsrisico is, is de gemeente Schiedam van mening dat uitvoering van het bestemmingsplan op een verantwoorde wijze plaats kan vinden. Deze conclusie wordt ondersteund door het advies van de DCMR dat als Bijlage 8 bij de toelichting is gevoegd.

4.5 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder zijn normen gesteld met betrekking tot de maximale geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De Wet geluidhinder bepaalt dat aan deze normen dient te worden voldaan indien een woning binnen een wettelijke geluidszone is gelegen. Daarnaast geldt de beleidsnota 'Hogere waarden voor geluid' van de gemeente Schiedam uit 2010 (hierna: geluidbeleid Schiedam). Dit geluidsbeleid biedt, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, richtlijnen hoe om te gaan met de geluidsbelasting van 30 km/h-wegen, welke buiten de werking van de Wet geluidhinder vallen.

Voor dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door het Brandveiligheid Inspectie Bureau. In haar rapportage 'Herinrichting terrein Herman Jansen en voormalige brandweerkazerne: akoestische kwaliteit' van 5 januari 2017, geactualiseerd op 13 februari 2018, (zie Bijlage 9) wordt ten aanzien van de Wet geluidshinder geconcludeerd dat de planlocatie zich niet in de wettelijke onderzoekszone bevindt van de A20, de A4, de spoorlijn Rotterdam-Delft/Hoek van Holland, Rotterdam-The Hague Airport, en de diverse grote geluidsgezoneerde industrieterreinen. Wel bevindt het plangebied zich gedeeltelijk binnen de onderzoekszone van de Nieuwe Damlaan, die op basis van de Wet geluidhinder een geluidszone van 200 meter kent.



Afbeelding 12. Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen de wettelijke onderzoekszone van de 50 km/uur weg Nieuwe Damlaan.

Uit de gemaakte berekeningen op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de Nieuwe Damlaan, vanwege de relatief grote afstand en de afscherming van de appartementenflats tussen de Damlaan en de Nieuwe Damlaan, lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zodat op basis hiervan woningbouw mogelijk is. Aanvullend is, op basis van het geluidbeleid Schiedam, het geluid van de omliggende 30 km/h-wegen onderzocht. Het gaat daarbij om de Noordvest, de Zijlstraat, Breedstraat en Verbrande Erven. Tevens is het geluid afkomstig van het naastgelegen bedrijf Herman Jansen Beverages onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van het verkeer op de omliggende 30 km/h-wegen maatgevend is voor de geluidsbelasting op de gevels van de woningen. De maximale gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 57 dB (inclusief wettelijke aftrek). Het akoestisch klimaat voor de gehele locatie wordt gekenschetst als levendig tot luid, wat bepaald wordt door wegverkeerslawaai en nauwelijks door het geluid van Herman Jansen Beverages.

Verwacht wordt dat door het nemen van bronmaatregelen als het stimuleren van fietsverkeer en openbaar vervoer de geluidsbelasting enigszins zal worden gereduceerd. Een verder reductie kan worden bereikt door bij de eerstkomende herinrichting van het gebied te onderzoeken of het vervangen van het huidige wegdek door een stiller wegdek, met een minimale geluidsreductie van 2 dB, civieltechnisch en financieel mogelijk is.

Geadviseerd wordt de woningen zodanig uit te voeren dat de geluidsbelasting in de woning (binnenniveau) minimaal 33 dB bedraagt. Daarnaast wordt geadviseerd om bij een tweetal hoekwoningen de erfafscheiding zodanig te construeren en uitvoeren dat een geluidluwe buitenruimte kan worden gerealiseerd. Deze afscheidingen zijn op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - geluidscherm'.

4.6 Luchtkwaliteit

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

Centraal staat een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Deze programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen, zodat de luchtkwaliteit verbetert en gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening door kunnen gaan. In de NSL zijn de meeste projecten opgenomen die "in betekende mate" (ibm) bijdragen. Het NSL is er op gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daartoe is een pakket aan maatregelen opgenomen in het NSL, zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt er voor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in AMvB's en ministeriële regelingen.

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

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

In het Besluit niet in betekende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂, PM₁₀ (= 1,2 µg/m³) en PM_{2,5} (= 0,75 µg/m³) of een project valt in een categorie welke is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden, kan een project doorgang vinden zonder nadere toetsing aan de grenswaarden. De reden hiervoor is dat in het NSL voldoende maatregelen zijn genomen om de bijdrage van deze projecten aan verslechtering van de luchtkwaliteit te compenseren.

In 2012 heeft de gemeente het Actieplan luchtkwaliteit Schiedam 2012-2015 vastgesteld. In dit plan is beschreven wat de huidige en de verwachte situatie is ten aanzien van fijnstof en stikstofdioxide. Hierbij is het jaar 2015 bepalend. Dit is het jaar waarin voor de stikstofdioxide-emissie aan de grenswaarden moeten worden voldaan (voor fijnstof moest dit al in 2012). De generieke maatregelen uit het gemeentelijke Actieplan luchtkwaliteit hebben een positief effect voor onder meer het plangebied.

Om de aanwezige luchtkwaliteit nader te beschouwen is gebruik gemaakt van de NSL monitoring stoel voor fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) en stikstofoxide. Uit de monitoring stoel blijkt dat het hele plangebied in de laagste categorie scoort zodat gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit ter plekke goed is. In Bijlage 10 bij de toelichting zijn de overzichten van de NSL monitoring stoel weergegeven.

4.7 Niet gesprongen explosieven

Een vooronderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven in het plangebied. In het rapport 'Vooronderzoek conventionele explosieven gemeente Schiedam' wordt geconcludeerd dat de gehele binnenstad van Schiedam niet verdacht is waardoor er op dit punt geen belemmering optreedt.

4.8 Milieuhinder bedrijvigheid

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

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

HJB is aan te merken als een destilleerderij van categorie 4.2, omdat er sprake is van een gemengd gebied door diverse bedrijven in de omgeving mag de afstand een stap verlaagd worden tot 200 meter. De afstand tot de woningbouw in de nieuwe situatie is straks echter minder doordat het woongebied en het bedrijf alleen gescheiden worden door het nieuw te realiseren plein.

In de VNG brochure staat dat voor wat betreft een destilleerderij vooral geur en geluid van belang zijn. In hoofdstuk 4.5 is al bij het aspect geluid stilgestaan. Voor wat betreft geur kan worden gemeld dat het bedrijf via de omgevingsvergunning (milieu) op een zodanige wijze ingepast is, in de dichtbebouwde binnenstedelijke woonomgeving dat het niet voldoen aan de richtafstanden niet leidt tot een onacceptabele situatie uit het oogpunt van milieuzonering. Omdat HJB het enigste relevante bedrijf is qua milieuhinder vormt de aanwezigheid van milieubelastende bedrijven in of nabij het plangebied geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.9 Milieueffectrapportage

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

Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D 11.2 Besluit m.e.r.) geldt dat beoordeeld moet worden of deze activiteiten nadelige effecten voor het milieu kunnen hebben. Deze beoordelingsvereiste geldt in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². Dit bestemmingsplan heeft een oppervlakte van nog geen hectare waarbinnen maximaal 100 woningen gerealiseerd kunnen worden. Omdat de drempelwaarden niet worden overschreden is het project niet direct MER-beoordelingsplichtig. Op grond van het arrest van het Europese Hof van Justitie van 15 oktober 2009 geldt voor de vraag of een MER-beoordelingsplicht geldt, niet alleen afhankelijk is van de omvang van het project, maar dat ook beoordeeld moet worden of het project gelet op de andere selectiecriteria van bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn door de aard en ligging aanzienlijke milieugevolgen tot gevolg zou kunnen hebben. Vastgesteld wordt dat het aantal woningen dat in het plangebied ligt ongeveer 65 bedraagt en dus zeer ruim

onder de aangegeven drempel van 2000 woningen ligt. Gelet hierop en de beperkte omvang van het project in algemene zin, zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze eerder in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

4.10 Archeologie

4.10.1 Beleidskader

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

Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem, voor documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is en dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden. Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

4.10.2 Archeologische verwachting

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK) Schiedam wordt aan de locatie een hoge archeologische verwachting toegekend. In het geactualiseerde bestemmingsplan Binnenstad 2014 valt het grootste gedeelte van het plangebied in deelgebied 3: hier geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 50 vierkante meter beslaan. Het meest westelijke gedeelte van het plangebied heeft een hogere verwachtingswaarde. Hier geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld, ongeacht de oppervlakte van de bodemingreep.

4.10.3 UTO

Op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden, acht het BOOR een archeologisch vooronderzoek op het UTO-terrein noodzakelijk. Het BOOR adviseert de gemeente Schiedam om hier een inventariserend veldonderzoek uit te voeren. Het onderzoek dient voorafgaand aan de grondverstorende werkzaamheden te worden uitgevoerd conform de gemeentelijke richtlijnen met betrekking tot archeologisch onderzoek in Schiedam. Het laten uitvoeren van dit onderzoek is verplicht volgens de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007) en de Erfgoedverordening.

Voor het UTO-terrein is in 2006 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn gerapporteerd in: F.J.C. Peters (2006): Schiedam Zijlstraat-Noordmolenstraat: UTO-terrein. Een bureauonderzoek, Rotterdam (BOORrapporten 340). Het bureauonderzoek wees uit dat het gebied een archeologische verwachting kent voor de aanwezigheid van resten uit de IJzertijd, Romeinse tijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. In het rapport wordt de mogelijke aanwezigheid van sporen van het Ursulaklooster - bestaande uit een terrein met onder andere diverse gebouwen en een begraafplaats uit de 15e-16e eeuw - benadrukt. Op twee locaties in (ter hoogte van de kelder in het zuiden) en nabij (op het open terrein aan de zuidwest zijde) het plangebied zijn in het verleden menselijke graven aangetroffen. De graven kunnen zeer waarschijnlijk worden gerelateerd aan de

begraafplaats van het klooster. Een deel van begraafplaats (en mogelijk ook de kerk) wordt dan in het zuiden van het plangebied verwacht. De ligging van de overige gebouwen van het kloostercomplex is niet bekend. Wel is zeker dat de delen van de mogelijke begraafplaats ter hoogte van de kelder in het zuiden van het plangebied bij de bouw ervan zijn vernietigd.

De mogelijkheden voor het doen van archeologisch onderzoek zijn in de huidige situatie beperkt. Het plangebied is momenteel voor het overgrote deel bebouwd; een eventueel inventariserend veldonderzoek kan niet op een verantwoorde wijze vlakdekkend worden uitgevoerd. Om deze reden is het noodzakelijk dat de sloop- en nieuw bouwwerkzaamheden en overige grondroerende werkzaamheden vooraf met het bevoegd gezag worden overgelegd om te bepalen hoe en op welk moment de noodzakelijk uit te voeren archeologisch onderzoeken uitgevoerd kunnen worden.

4.10.4 Brandweerkazerne

Voor dit deel van de locatie is een bureau onderzoek opgesteld waarin geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van plangebied 'Brandweerkazerne' gepaard gaat met grondroerende activiteiten. Over de wijze van slopen en eventuele saneringswerkzaamheden is nog niets bekend. De verstoringsdieptes zijn nog niet voorhanden.

Op basis van het bureauonderzoek, waarbij onder meer is gekeken naar historische, geografische, geologische en archeologische aspecten, is de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied opgesteld: voor het gehele plangebied geldt een redelijk hoge tot hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Late IJzertijd, Romeinse tijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen uit die perioden bevinden zich waarschijnlijk tussen 0 m en 4 m- mv. De verwachte archeologische waarden liggen binnen de verwachte verstoringsdiepte.

Dit houdt in dat bij de beoogde sloop en geplande nieuwbouw eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied kunnen worden aangetast of vernietigd. Op grond van bovenstaande conclusies adviseert het BOOR, als vervolg op het bureauonderzoek, in het gehele plangebied een verkennend en karterend inventariserend veldonderzoek uit te voeren.

De resultaten van het verkennend en karterend inventariserend veldonderzoek zijn bepalend voor het al dan niet uitvoeren van de waarderende fase van het inventariserend veldonderzoek en de wijze waarop dit dient te worden verricht. Het onderzoek dient voorafgaand aan de sloop te worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan betreft een inbreidingslocatie in de Brandersbuurt van de gemeente Schiedam. De ontwikkeling ter plekke is mogelijk geworden nu de brandweerkazerne buiten gebruik is en de meest zuidelijk gelegen bedrijfspanden op het terrein van Herman Jansen binnenkort hun functie verliezen.



Afbeelding 13. Projectplan 'Leven in de Branderij'. Het rood omlijnde deel, de woningen wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Het overige is reeds mogelijk op basis van het oude Bestemmingsplan Binnenstad 2014.

5.2 Richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit

Het bestemmingsplan is in gericht op het bieden van een eenduidig juridisch-planologisch kader om de voorgestelde herontwikkeling op beide locaties mogelijk te maken. De herontwikkeling biedt een kans om een deel van de historische binnenstad van Schiedam een belangrijke kwaliteitsimpuls te geven. De gemeente Schiedam vindt het belangrijk dat ook in beeldkwaliteit wordt geïnvesteerd. De percelen zijn immers gelegen in het beschermd stadsgezicht van de gemeente Schiedam.

Zorgvuldigheid bij de inpassing is gewenst vanwege het beschermde stadsgezicht. Om deze reden zijn er "richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit" opgesteld zoals hieronder staan opgenomen. Voor zover van toepassing zijn deze ook gevoegd bij de privaatrechtelijke (ontwikkel)overeenkomst. Het gaat dan om eisen ten aanzien van onder andere gevels, kapvormen en dakkapellen. De richtlijnen zijn daarnaast, en voor zover mogelijk, verwerkt in de regels van het bestemmingsplan. Het vormt zowel een toetsdocument voor de welstandscommissie als een uitgangspunt voor de invulling van de openbare ruimte. Ook speelt het een rol bij de beoordeling van een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.



Afbeelding 14. De structuurkaart van de gewenste ontwikkeling toont de opbouw en vorm van de omgeving (morfologie) op hoofdlijnen, zoals die voor de toekomstige situatie gewenst is.

5.2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Gewenste ontwikkeling

De doelstelling is transformatie met behoud van de nog aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en aanheling van de oorspronkelijke historische structuur. De oorspronkelijke parcellering dient als uitgangspunt bij de positionering van nieuwe bouwvolumes.

De HJB locatie bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijke deel omvat de bestaande en te handhaven bedrijfsgebouwen van HJB tezamen met enkele monumentale panden. Dit deel valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Door de onlosmakelijke verbondenheid met HJB zuid zal hier echter ook kort worden ingegaan op de karakteristiek van dit noordelijke deel. De locatie van de voormalige brandweerkazerne bevindt zich aan de oostzijde van de HJB locatie. De locaties HJB zuid en de voormalige brandweerkazerne zullen worden herontwikkeld tot een kwalitatieve woonomgeving met een historisch-binnenstedelijk karakter.

Op het noordelijke deel van de HJB locatie is hergebruik en nieuwbouw ten behoeve van de bedrijfshuisvesting van HJB aan de orde. Inzet is het behoud en hergebruik van de historisch waardevolle bebouwing. Dit betekent dat de bestaande historische bedrijfsbebouwing daar waar mogelijk een passende functie krijgt, zodat het voortbestaan van deze karakteristieke bebouwing gewaarborgd kan worden. In het bijzonder rond het te behouden complex Zijlstraat 4-12 en Noordvest 103 is het van belang dat de kavelrichting leidend is. Het perceel achter het rijksmonument aan de Zijlstraat 6 / Noordvest 103, zal opnieuw als stadstuin of als besloten hof of buitenplaats ingericht worden, zodat de aanliggende panden mooi tot hun recht komen. Het monumentale ensemble vormt de schakel tussen HJB noord en HJB zuid. Een integrale benadering is hier aan de orde.

Op het te herontwikkelen zuidelijke deel van de HJB locatie en de voormalige brandweerkazerne zal de nieuwe invulling in principe bestaan uit grondgebonden woningen. Langs de Zijlstraat en de Breedstraat zijn dit formele residentiële panden, terwijl aan de Noordvest een grotere variatie aan gebouwtypen mogelijk is. Aan de zuidrand van de nieuw aan te leggen stadstuin, op het grensvlak van HJB noord en HJB zuid, vormen de nieuwe woningen een gesloten statige wand.

bestemmingsplan De Branderij

Ten behoeve van de verbetering van de historische structuur is in de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke taak weggelegd. Het brede profiel dat ontstaan is aan Raam, Zijlstraat en Breedstraat zal door een nieuwe invulling substantieel verbeterd kunnen worden. Voor een optimaal ruimtegebruik is het mogelijk dat tussen Zijlstraat en Noordvest een nieuwe verbinding wordt aangelegd, welke het karakter krijgt van verblijfsgebied en waar op kwalitatieve wijze woningen aan worden ontsloten. Ook de Noordvest verdient extra aandacht.

Omdat sprake is van een beschermd stadsgezicht is het uitgangspunt het historische karakter zoveel mogelijk te handhaven. De historische structuur dient te allen tijde gerespecteerd te worden. Dit houdt in het volgen van de bestaande parcellering en korrelgrootte. De bebouwing in de directe omgeving dient hierbij als referentiekader. Zie verder paragraaf 5.3.

Ontwerp uitgangspunten

In samenhang met de beschrijving en de getoonde afbeeldingen zijn de volgende criteria van toepassing.

Ligging en situering

- Gebouwen voegen zich in het historische fijnmazige stedelijke weefsel en de hiërarchie van havens, vesten, pleinen, straten en stegen.
- Rooilijnen en gebouwen volgen daar waar mogelijk het oorspronkelijke straten- en verkavelingspatroon (parcellering), waarbij sprake is van een gedifferentieerde perceelsgewijze opbouw.
- De rooilijnen liggen in beginsel in elkaars verlengde.
- De gebouwen staan op aaneengesloten wijze in de voorgevel rooilijnen.
- De gebouwen zijn met hun voorgevel direct gekoppeld aan de straat of de kade en hebben geen voortuin. Een geveltuin of stoep behoren wel tot de mogelijkheden.
- Erven en tuinen liggen besloten aan de achterzijde van de bebouwing.
- De hoofdentree is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.

Korrel en Massa

- De bouwmassa en de geleding harmoniëren met de schaal en het karakter van de historische binnenstad, waarbij de historische karakteristiek als uitgangspunt dient.
- De bouwmassa aan de Noordvest kan verhoudingsgewijs grootschaliger zijn dan in de rest van het plangebied;
- De gebouwen zijn individueel en afwisselend in massa. In het plan dienen bij voorkeur 3 verschillende goothoogtes, bouwhoogtes of pandbreedtes voor te komen. Het verschil moet goed zichtbaar zijn (ten minste 0,3 meter). Maximaal 4 naast elkaar gelegen panden / kavels mogen hetzelfde zijn.
- De begane grond varieert en is in principe hoog ten opzichte van de verdiepingen met een maximum van 3,5 meter vloer tot vloer. Deze wordt als optie mee ontworpen.
- De pandbreedte varieert en ligt tussen de 4 á 8 meter; aan de Noordvest tussen de 4 á 12 meter.
- Het aantal bouwlagen varieert.
- Bijbehorende bouwwerken, zoals aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en bestaan uit maximaal één bouwlaag al dan niet met kap. Deze liggen achter het hoofdgebouw.

Kap

- Het kaplandschap van de historische binnenstad is een belangrijke karakteristiek en dient in stand te worden gehouden dan wel aangeheeld.
- Gebouwen hebben bij voorkeur een (samengestelde) kap, in combinatie met een topgevel of lijstgevel. Het kaplandschap van de historische belendingen (Dam, Kethelstraat) dient als referentiekader.
- Een kap die verdeeld is over meerdere panden is mogelijk, waarbij maximaal 3 aaneengeschaalde panden dezelfde kap hebben.
- De hellingshoek ligt tussen 40 en 60 graden.



Afbeelding 15. Rijksmonument Noordvest 141. Prachtig voorbeeld van een hoekoplossing met lijstgevel op de hoek Kethelstraat en Noordvest. (bron: google maps).



Afbeelding 16. De Noordvest met links molen 'De Vrijheid' en rechts historische pakhuizen, deels in gele ijsselsteen (bron: google maps).

bestemmingsplan De Branderij



Afbeelding 17 Profiel Noordvest.



Afbeelding 18 De Dam en aanliggende bebouwing. Bouwhoogte variërend van 1 tot en met 3 bouwlagen al dan niet met kap. (bron: google maps).



Afbeelding 19. De massa en de gevelopbouw harmoniëren met de schaal van de binnenstad, waarbij de historische karakteristiek als uitgangspunt dient.

5.3 *Inpassing beschermd stadsgezicht*

De transformatie van het plangebied naar woonbebouwing, is gericht op behoud en versterking van de stedenbouwkundige historische kwaliteit van het gebied, die zodanig is dat het plangebied is opgenomen in het rijksbeschermd stadsgezicht van de binnenstad, zie ook paragraaf 2.4.

Het bestemmingsplan voorziet aan de zijde van de Noordvest in een onderbreking van de doorgaande bebouwing door een diep plantsoen dat uitzicht biedt op de als rijksmonument beschermde kantoorvilla van Herman Janssen. Dit betekent het herstel van een belangrijke historische structuur. De nieuwe stedenbouwkundige structuur volgt zo in hoofdlijnen de historische stedenbouwkundige opzet ter plaatse, die werd bepaald door de slagenstructuur van het oorspronkelijke polderlandschap. De nieuw te creëren woonstraat, lopend tussen de Noordvest en de Zijlstraat, volgt de historische stedenbouwkundige structuur.

Voor de nieuwe woonbebouwing, gebaseerd op richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit, zie hoofdstuk 5.2. is ingezet op een zorgvuldige inpassing, waarbij zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met de naastgelegen beschermde monumenten en de oorspronkelijke karakteristiek ter plaatse. Aan de zijde van de Noordvest voorziet het bestemmingsplan in een grotere variatie aan gebouwtypen en grotere panden, zodat hier beter kan worden aangesloten bij de historische bedrijfsbebouwing aan deze vest.

5.4 *Duurzame verstedelijking*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gaat uit van het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking per 1 oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De uitgangspunten van duurzame verstedelijking zijn ook onderdeel van het provinciaal beleid. Voor de toepassing hiervan heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' opgesteld.

bestemmingsplan De Branderij

De ladder voor duurzame verstedelijking kent een drietal treden: behoefte, bestaand stedelijk gebied en bereikbaarheid. Een duurzame ontwikkeling dient in de eerste plaats te voorzien in een regionale behoefte, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin. Een ontwikkeling dient vervolgens te worden gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied. Indien een ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden binnen het bestaand stedelijk gebied dient gezocht te worden naar een locatie welke multimodaal is of kan worden ontsloten.

De bouw van circa 65 eengezinswoningen in een binnenstedelijke setting past binnen de provinciale en regionale woningbouwprogramma's, zoals deze regionaal zijn afgestemd in de Stadsregio Rotterdam. De ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woonmilieu waaraan een tekort is in Schiedam. Het plan is passend in het regionale woningbouwprogramma en draagt bij aan het realiseren van de provinciale, regionale en gemeentelijke doelstelling om te voorzien in een meer gevarieerd aanbod aan woonmilieus.

De ontwikkeling vindt geheel plaats binnen bestaand binnenstedelijk gebied en sluit aan bij de verstedelijkingsafpraak om 80% van het woningbouwprogramma te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie is centraal gelegen op een steenworp afstand van station Schiedam Centrum waar trein, tram en bus samenkomen. In de nabije omgeving (Parkweg) is ook reeds een metrohalte aanwezig. De locatie is dan ook multi modaal ontsloten.

De ontwikkeling is passend binnen het regionale woningbouwprogramma, voorziet in een woonmilieu waaraan een kwantitatief tekort is in de regio en is geheel gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de vereiste van een duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemene juridische opzet

In dit bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een belangrijke functie als toetsingskader voor bouwaanvragen en het toekomstige gebruik van de gronden en gebouwen. Het plan is opgesteld op basis van de SVBP2012 en het IMRO 2012. Op de bijbehorende verbeelding is te zien waar en welke bestemmingen van toepassing zijn. Eveneens is op de verbeelding de exacte omvang en ligging van het plangebied vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn gebaseerd op standaardregels van de gemeente Schiedam. De standaardregels vormen de basis voor keuzes met betrekking tot gebruik van bestemmingen en aanduidingen in het bestemmingsplan.

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.
- 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

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is het mogelijk om een aanbouw te creëren naast de kantoorvilla achter het pand Zijlstraat 12. Omdat dit gedeelte niet omgezet wordt naar de bestemming 'Wonen' en dus onderdeel blijft van de bedrijfsvoering van Herman Jansen heeft dit gedeelte de bestemming bedrijf gekregen. Op dit bestemmingsvlak mag een gebouw worden gerealiseerd van maximaal 4,5 meter hoogte.

6.2.2 Bedrijf- Voorlopig

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is op de noordzijde van het plangebied de bestemming 'Bedrijf- Voorlopig' gelegd. De voorlopige bestemming is een mogelijkheid op grond van de Wet ruimtelijke ordening die het mogelijk maakt een bestemming op te nemen met een geldigheidsduur van maximaal vijf jaar mits ook tegelijkertijd de definitieve bestemming is opgenomen. In de regels is een termijn van 1,5 jaar benoemd. Deze termijn volgt uit overleg met de betrokken partijen en is met wederzijds goedvinden opgenomen. De bestemming wijzigt na de 1,5 jaar van rechtswege. Door middel van de voorlopige bestemming blijft, qua functie, de bedrijfsbestemming nog van kracht. Dit kan van belang zijn omdat eerst de zuidzijde van het plangebied wordt ontwikkeld waardoor feitelijk Herman Jansen Beverages tussentijds nog het bedrijf aan de noordzijde van het plangebied kan exploiteren.

6.2.3 Verkeer-verblijfsgebied

De (nieuwe) weg en het binnenterrein aan de zuidzijde van het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied' en voorzien hoofdzakelijk in de bereikbaarheid en ontsluiting van de woningen. Ze hebben, naast een beperkte verkeersfunctie, voornamelijk een verblijfsfunctie.

6.2.4 Wonen

Voor de gronden in de zuidzijde van het plangebied waar woningen worden voorzien geldt de bestemming 'Wonen'. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd. Voor de woningen is op de verbeelding een maximum bouw- en goothoogte opgenomen. In het gebied worden alleen grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd. Binnen de woonbestemming zijn, onder voorwaarden, ook mantelzorg en de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf en bed and breakfast/short stay toegestaan.

Mantelzorg

Landelijk is maatschappelijk draagvlak gegroeid voor het creëren van woonruimte in of bij een bestaande woning welke het voor de bewoners van een woning mogelijk maakt (tijdelijk) mantelzorg te verlenen aan iemand die deze zorg nodig heeft. Deze behoefte is ontstaan uit de wens van hulpbehoevenden om in een vertrouwde omgeving de vereiste hulp te krijgen en de wil van familie of vrienden om deze hulp te geven. Om deze reden wordt, in aansluiting op mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht, mantelzorg binnen de woonbestemming toegelaten. Mantelzorg is gedefinieerd als het bieden van zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning in een aan- of bijgebouw. Mantelzorg mag daarmee in de eerste plaats niet plaatsvinden in het kader van de beroepsuitoefening of door zorgorganisaties. Daarnaast mag mantelzorg niet leiden tot een toename van het aantal zelfstandige woonruimten. Om deze reden is mantelzorg slechts toegelaten in de vorm van inwoning wat een sterke mate van afhankelijkheid en verbondenheid veronderstelt. De regeling voor aan- en bijgebouwen biedt voldoende ruimte om te voorzien in de behoefte aan afhankelijk woonruimte.

Beroep of bedrijf aan huis

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

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

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

6.3 Dubbelbestemmingen

6.3.1 Waarde - Archeologie

Voor het gehele plangebied geldt één archeologische (verwachtings)waarde (zie Archeologie). Deze verwachtingswaarde wordt beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze dubbelbestemming is in de regels een bouwverbod en aanlegvergunning gegeven voor bouw- en graafwerkzaamheden welke de in de regels genoemde oppervlakte en dieptemaat overschrijden. Ontheffing of aanlegvergunning kan pas worden verleend nadat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Aan het verlenen van een ontheffing of aanlegvergunning kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden. Hierdoor kunnen mogelijk aanwezige monumenten in de bodem worden behouden gekoppeld aan de reguliere bouwvergunning. Aanvullend is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor deze bij het verkrijgen van nadere informatie geheel of gedeeltelijk kan worden verwijderd.

6.4 Overige bepalingen

6.4.1 Algemene aanduidingen

In overeenstemming met het bepaalde in het Schiedamse Molenbeleid is rond de molens een molenbeschermingszone gelegd waarbinnen het bouwen en het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en bomen qua hoogte gerelateerd is aan het onderste punt van de wiken van de molen. De molenbiotoop is juridisch onderverdeeld in een 100 en een 400 meter cirkel. Zoals onder 3.3.6 toegelicht wordt aan het molenbeleid inhoudelijk voldaan. tevens is aan de westzijde de aanduiding geluidzone-wegverkeer gelegd in verabbd met de

6.4.2 Algemene afwijkingsregels

In aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden bij de individuele bestemmingen is een aantal 'Algemene afwijkingsregels' opgenomen. Om te voorkomen dat kleine meetfouten tot grote gevolgen leiden en om enigszins flexibel met maatvoeringen om te kunnen gaan, zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen om in geringe mate te kunnen afwijken van genoemde maten, oppervlaktes enzovoorts. Daarnaast zijn afwijkingen opgenomen ten behoeve van het oprichten van openbare nutsdoeleinden en geluidwerende voorzieningen.

6.4.3 Algemene gebruiksregels

Het toegelaten gebruik van de gronden is geregeld in de individuele bestemmingen. Een aantal zaken geldt uniform voor het gehele plangebied en zijn daarom benoemd in de 'Algemene gebruiksregels'. Voor het gehele plangebied geldt dat kelder, onderbouw, tussenverdieping of onbebouwd erf gebruikt mag worden ten behoeve van gebruiksfuncties welke op de begane grond zijn toegelaten. Daarnaast zijn er een aantal 'vormen van verboden gebruik' benoemd voor zowel gebouwen als terreinen. tevens is in de gebruiksregels het thema parkeren opgenomen. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op in gegaan.

6.4.4 Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt de vereiste dat, om parkeerproblemen te voorkomen, voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. De hoofdregel is dat deze parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen terrein. Onder een nieuwe ontwikkeling wordt daarbij zowel het oprichten van bebouwing verstaan, als het veranderen, wijzigen of uitbreiden van bestaand gebruik. De vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid wordt beantwoord op basis van de op dat moment geldende parkeernormen. Daarbij geldt aanvullend dat de parkeerplaatsen qua aard, plaats en inrichting bruikbaar en bereikbaar moeten zijn. De voorschriften uit het Handboek Openbare Ruimte vormen hierbij het uitgangspunt.

De parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de als beleidsregels vastgestelde parkeernormen. Deze parkeernormen zijn thans neergelegd in de op 22 augustus 2017 door het college vastgestelde nota 'Parkeernormen en Mobiliteitsmanagement 2017', zie Bijlage 11 bij de toelichting. In de planregels is bepaald dat, indien de parkeernormen worden gewijzigd, rekening moet worden gehouden met de nieuw vastgestelde parkeernormen.

Het bestemmingsplan voorziet in een drietal situaties waarbij het mogelijk is om binnenplans af te wijken van de hoofdregel om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit betreft de volgende situaties:

1. Gevallen waarbij het niet mogelijk of wenselijk is de parkeergelegenheid (volledig) op eigen terrein te realiseren, en op een 'andere wijze' hierin wordt voorzien door bijvoorbeeld gebruik te maken van bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied of de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in het openbaar gebied.
2. Bij gevallen waar het niet mogelijk is om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren en ook op een 'andere wijze' niet in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien bestaat de mogelijkheid dat sprake is van uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruik van deelauto's of andere (innovatieve) mobiliteitsvormen.
3. Situaties waarbij niet kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en geen sprake is van uitwisselbaarheid, maar naar het oordeel van het college sprake is van een ontwikkeling met een bijzonder

gemeentelijk of maatschappelijk belang.

Fietsparkeren

Het gebruik van de fiets maakt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen ook ruimte moet worden gereserveerd voor het stallen van fietsen. Deze vereiste gold voorheen op grond van het Bouwbesluit. Gelet op het hoge fietsgebruik en om wildparkeren van fietsen te voorkomen is het wenselijk dergelijke stallingsvoorzieningen te hebben. De grote verscheidenheid aan ontwikkelingen maakt dat het niet mogelijk is hiervoor op voorhand normen op te nemen. De aard, omvang, situering en noodzaak van deze voorziening wordt om deze reden op basis van de specifieke eigenschappen van een ruimtelijke ontwikkeling bepaald. Deze vereiste geldt niet voor woonfuncties, omdat voor woningen op grond van artikel 4.30 van het Bouwbesluit nog wel een verplichting geldt voor het hebben van een (fietsen)berging. Daarmee is dit algemene artikel voor dit bestemmingsplan minder van belang.

6.4.5 Algemene wijzigingsregels

In het bestemmingsplan is een tweetal algemene wijzigingsregels opgenomen. De eerste wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om kleine overschrijdingen van de bouw- en bestemmingsgrenzen op te vangen en ziet vooral toe op de fase van de realisatie van de woonwijk. De tweede ziet op de mogelijkheid om aan gronden de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toe te voegen indien het aanleggen, verleggen of verplaatsen van een waterkering dit noodzakelijk maakt. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien de beheerder van de waterkering hierom verzoekt.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van één of meer woningen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 lid a, van het Bro. Gelet hierop bestaat er in beginsel de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In artikel 6:12 lid 1 van het Bro is echter opgenomen dat geen exploitatieplan hoeft worden opgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Voor wat betreft de zuidelijke gedeelte geldt dat de gemeente Schiedam eigenaar is van de grond en de grond zal uitgeven. De grondwaarde van de uit te geven grond is voldoende om de kostprijs voor de ontwikkeling te bestrijden. Voor wat betreft het noordelijk gedeelte geldt dat een overeenkomst gesloten is met de ontwikkelaar.

Gezien het voorgaande kan worden vastgesteld dat het kostenverhaal verzekerd is in de zin van de wet en dat er geen verplichting is om een exploitatieplan vast te stellen. De economisch-financiële haalbaarheid van het plan kan als aangetoond worden beschouwd.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Resultatenoverleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak

In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland en overige organisaties. Tegelijkertijd heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Schiedam. Daarnaast zijn diverse publicaties verschenen o.a. op de website van de gemeente Schiedam en is een informatiebrief aan de omwonenden gestuurd waarin zij geattendeerd werden op een informatieavond. In totaal zijn er drie inspraakreacties ingekomen. Deze zijn, gezamenlijk met enkele ambtelijke wijzigingen, verwerkt in de 'Reactienota voorontwerp bestemmingsplan De Branderij'. Deze nota vormt de basis voor de aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 maart 2018 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Naar aanleiding hiervan is een zienswijze (vervat in twee brieven) ontvangen. De ingediende zienswijze en de reactie hierop zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan de Branderij'.

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.