
TOELICHTING AFWIJKINGSPLAN

Project Edelweisslocatie

Ruimtelijke onderbouwing

Datum: 22 juni 2020

In opdracht van: De Thuismakers

INHOUDSOPGAVE

Bijlagen	3
1. Inleiding	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	4
2. Projectbeschrijving	5
2.1. Bestaande situatie	5
2.2. Beoogde situatie	6
2.3. Geldend bestemmingsplan	9
3. Beleid en regelgeving	12
3.1. Landelijk (Rijks-) Ruimtelijk beleid	12
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040	12
3.1.2. Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening	13
3.1.3. Conclusie landelijk ruimtelijk beleid	13
3.2. Provinciaal en regionaal beleid	13
3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland	13
3.2.2. Omgevingsverordening Zuid-Holland	15
3.2.3. Conclusie provinciaal ruimtelijk beleid	16
3.3. Gemeentelijk beleid	16
3.3.1. Stadsvisie Gemeente Schiedam	16
3.3.2. Groen blauwe Structuurvisie	17
3.3.3. Gemeentelijk Vervoerplan en Uitvoeringsprogramma Parkeren	17
3.3.4. Woonvisie Gemeente Schiedam	18
3.3.5. Klimaatbeleidsplan en Klimaatadaptatieplan	20
3.3.6. Duurzaamheid	22
3.3.7. Bestemmingsplan Binnenstad 2014	22
3.3.8. Binnenstadsvisie Schiedam	22
3.3.9. Conclusie gemeentelijk beleid	23
4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	24
4.1 Milieueffectrapportage (MER)	24
4.2. Bedrijven en milieuzonering	24
4.3 Water	25
4.4 Bodem	27
4.5. Natuur	28
4.6. Cultuurhistorie en archeologie	30
4.7 Geluid	31
4.8. Lucht	31
4.9. Externe veiligheid	32
5. Uitvoerbaarheid	34
5.1. Financiële uitvoerbaarheid	34
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6. Conclusie	36

BIJLAGEN

- 1 Bodem**
- 2. Archeologie**
- 3. Geluid**
- 4. Externe veiligheid**
- 5. Quick scan natuur**

1. INLEIDING

1.1. INLEIDING

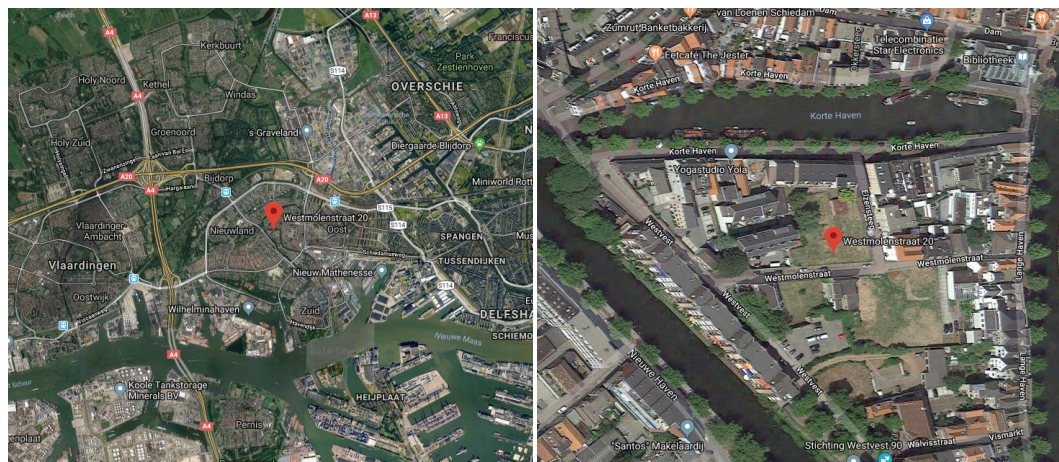
De Edelweisslocatie ligt in het stedelijk gebied van de gemeente Schiedam in de provincie Zuid-Holland. Het plangebied ligt aan de Westmolenstraat en Elzensteeg en is vernoemd naar een oude stoomwasserij die voorheen op deze locatie gevestigd was. Het gebied ligt in het beschermd stadsgezicht en ligt braak nadat vrij recent de bebouwing is gesloopt.

Het doel van initiatiefnemer Thuismakers is om ter plekke een gebouw te realiseren dat plaats biedt aan 24 zorgappartementen en 1 logeerkamer. Het gebouw zal maximaal 4 bouwlagen hoog worden en is direct aan de straatzijde gepositioneerd.

In het gebied is het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' van kracht dat op 10 juli 2014 door de gemeenteraad van Schiedam is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' waardoor de maatschappelijke functie niet in het bestemmingsplan past. Hierdoor is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat de verantwoording dat er geen wettelijke of beleidsmatige beletsels zijn om aan de aangevraagde afwijking van het bestemmingsplan mee te werken.

1.2. LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het perceel ligt in de historische binnenstad van de gemeente Schiedam, net ten zuiden van de Korte Haven in de Walvisbuurt. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de bebouwing aan de Korte Haven, aan de oostzijde door de Elzensteeg, aan de zuidzijde door de Westmolenstraat en aan de westzijde door de bestaande bebouwing aan de Westmolenstraat. De ligging van het gebied is weergegeven op afbeelding 1.



AFBEELDING 1: LIGGING LOCATIE

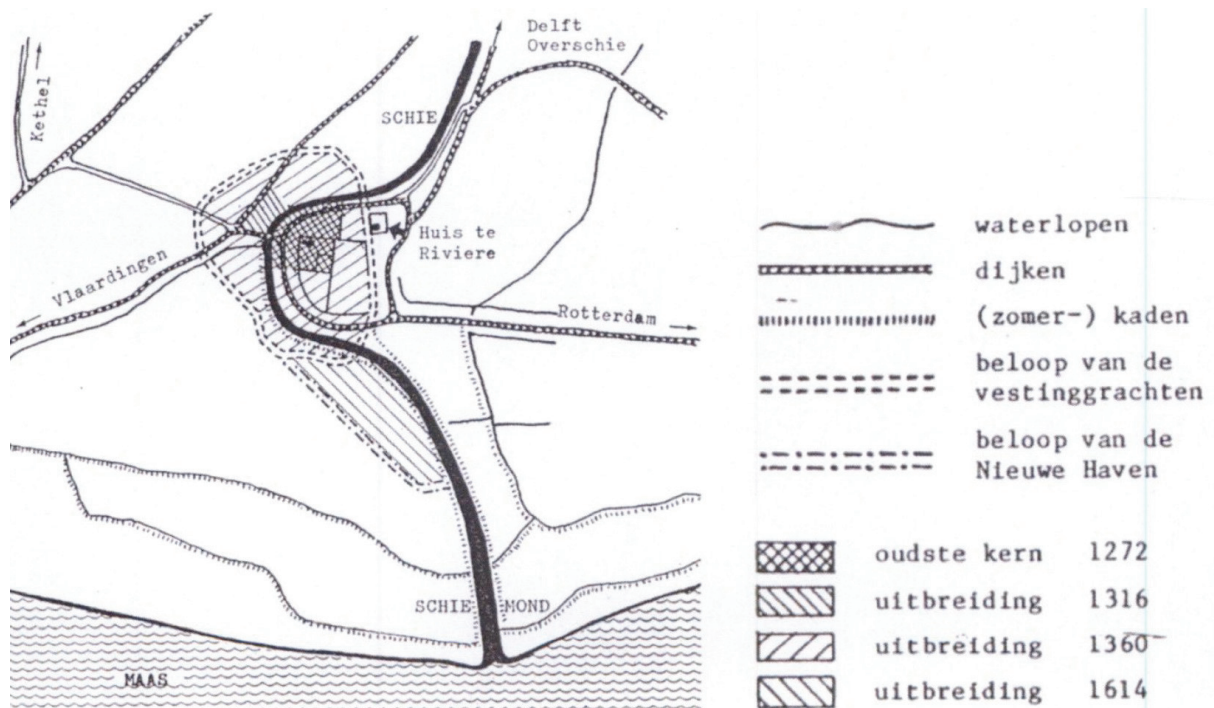
Het plangebied bestaat uit percelen kadastraal bekend als Schiedam, sectie C, nummers 972,1125 en 1380. De oppervlakte van de percelen is 1242 m². De gemeente is op 2 april 2019 een koopovereenkomst aangegaan voor de uitgifte van de grond aan Thuismakers/September.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1. BESTAANDE SITUATIE

Historie plangebied

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



AFBEELDING 2: ONTWIKKELING SCHIEDAM TOT 1614

Door het aanslibben van de Maasoever ging het belang van de haven in de loop der tijd achteruit. Met het graven van de Delftse en Rotterdamse Schie in de 14e eeuw kregen deze steden eigen verbindingen tussen de Maas en het achterland. Hiermee verloor Schiedam definitief haar leidende positie als havenstad in de regio.

Meer en meer richtte Schiedam zich op de nijverheid en haringvisserij. Aan het begin van de 17e eeuw investeert de stad in de verbetering van haar zeehavens door de aanleg van de Nieuwe Haven. Tegelijk wordt een nieuw stadsdeel aangelegd: het Nieuwe Werk (1614). Aan het einde van de 17e eeuw neemt de jeneverproductie in de stad een grote vlucht. De grondstoffen werden aangevoerd per schip, wat de bedrijvigheid in de havens weer deed toenemen. Schiedam bloeide op door de jeneverproductie. Op de stadswallen verzezen hoge stellingmolens om het graan voor de vele branderijen te malen. In de hoogtijdagen van de jeneverproductie telde de stad ruim twintig molens en 188 branderijen. De jeneverindustrie bracht veel werkgelegenheid met zich mee en de stad groeide snel. Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakte van de uitbreiding die al in 1360 tot stand is gekomen.

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



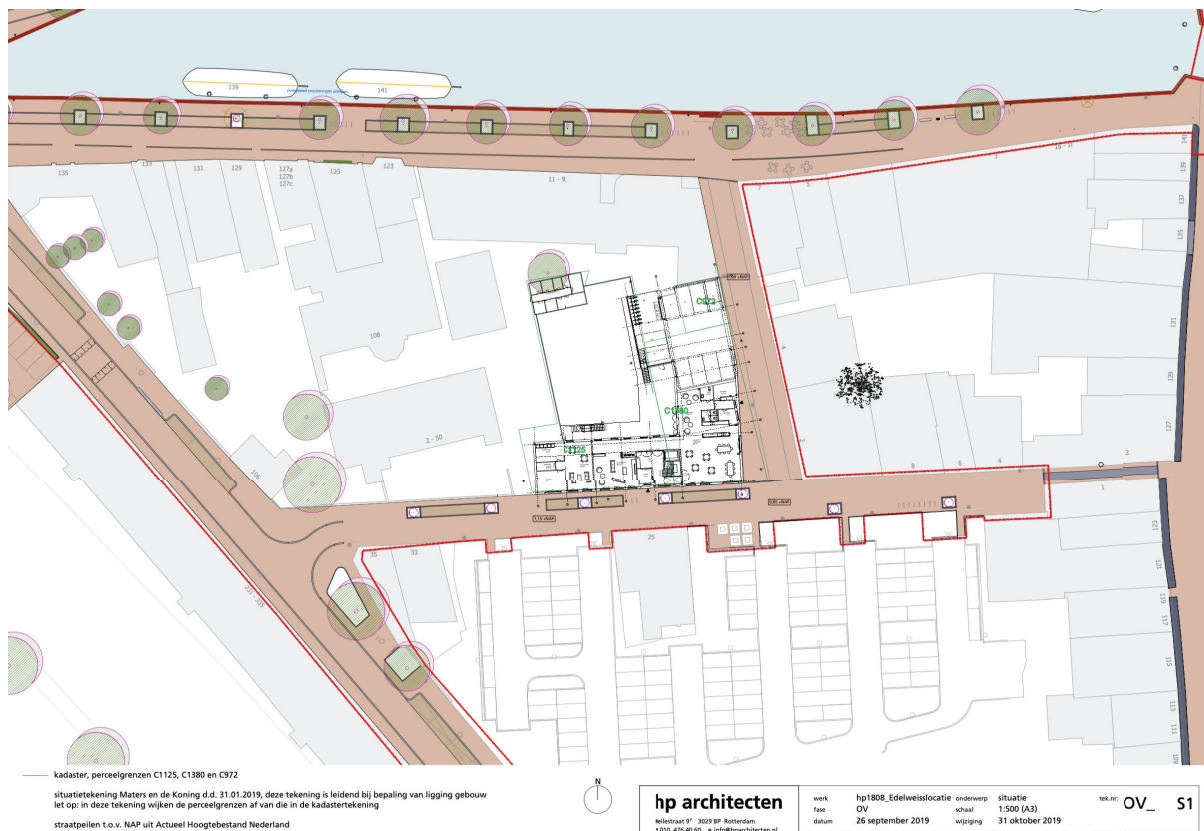
AFBEELDING 3: IMPRESSIE GEBOUW VANUIT WESTZIJDE

De locatie ligt in centrumstedelijk gebied net ten zuiden van de Korte Haven aan de westzijde van de Schie. Aan deze zijde is sprake van een gemengd gebied zonder horeca of detailhandel. Recent is aan de zuidzijde van de Westmolenstraat een parkeerplaats aangelegd als gevolg van de herinrichting van de Lange Haven waarbij een aantal parkeerplaatsen daar zijn verwijderd.

2.2. BEOOGDE SITUATIE

Het perceel is reeds enkele jaren braakliggend terrein en vraagt om een nieuwe bestemming. In dit gedeelte van de stad zijn zorgwoningen een uitstekende invulling van de locatie. Thuismakers is initiatiefnemer van deze ontwikkeling en een gerenommeerde partij in de zorg. Kenmerkend voor Thuismakers is, naast de expertise in zorg, dat ze het belangrijk vindt dat gebouwen meer moet zijn dan een verzameling stenen. Ze moeten een thuis vormen voor de bewoners waar zij zich veilig en prettig voelen. Een omgeving waar je trots op kan zijn, waar je naar terug wilt en waar je je thuis voelt.

Daarnaast vindt Thuismakers het van groot belang dat het complex geen eiland vormt in de omgeving maar dat de woonzorgvoorziening integraal onderdeel uitmaakt van de buurt. Er wordt dan ook structureel geïnvesteerd in goede contacten met de buurtbewoners.



AFBEELDING 4: PLANOPZET

Het te realiseren pand in Schiedam bestaat grotendeels uit 3 bouwlagen waar op de hoek een vierde bouwlaag een stedenbouwkundig accent geeft. In overleg met de gemeente is ervoor gekozen om de hoek van het pand iets af te schuinen, zodat daardoor extra ruimte en licht ontstaat. Het pand is zoveel mogelijk aan de straatzijde gepositioneerd. Dit omdat het aansluit bij de historische karakteristiek van het gebied. Bijkomend voordeel is dat aan de achterzijde een open verblijfsruimte kan worden gerealiseerd. Deze buitenruimte is vanaf diverse punten toegankelijk en het uitgangspunt is dat deze ruimte zo groen mogelijk wordt ingericht. Dit kan een heilzaam effect hebben op het welbevinden van de bewoners van het pand. Om die reden wordt in overleg met de gemeente het parkeren zoveel mogelijk in het gebouw gerealiseerd zodat de buitenruimte optimaal gebruik kan worden. In het plan zijn tien parkeerplaatsen verwerkt alsmede een fietsenberging. De uitrit is aan de Elzensteeg voorzien en is ongeveer 7 meter breed. Dit is gedaan omdat op deze wijze de zuidzijde aan de Westmolenstraat zoveel als mogelijk gebruikt kan worden voor passieve zonne-energie.



AFBEELDING 5: IMPRESSIE PLAN VANUIT ZUIDOOSTZIJDE

De architect van het pand heeft gekozen voor een hedendaagse interpretatie van de historische bouwstijl. Inspiratie is daarbij geput uit de directe omgeving. Zo verwijzen de raampartijen deels naar het pand aan de Elzensteeg 2 en verwijst de witte kleur naar diverse gebouwen in de omgeving. Het geheel heeft daardoor een frisse uitstraling en is een aanwinst voor de binnenstad van Schiedam. Belangrijker is dat het voor de senioren met geheugenproblemen een prima thuis is waar zij zich comfortabel voelen en willen verblijven. Anderzijds biedt het pand alle faciliteiten om de professionele zorg van Thuismakers/September optimaal te kunnen verlenen.



AFBEELDING 6: IMPRESSIE PLAN VANUIT ZUIDOOSTZIJDE MET GEVELAANZET ELZENSTEEG

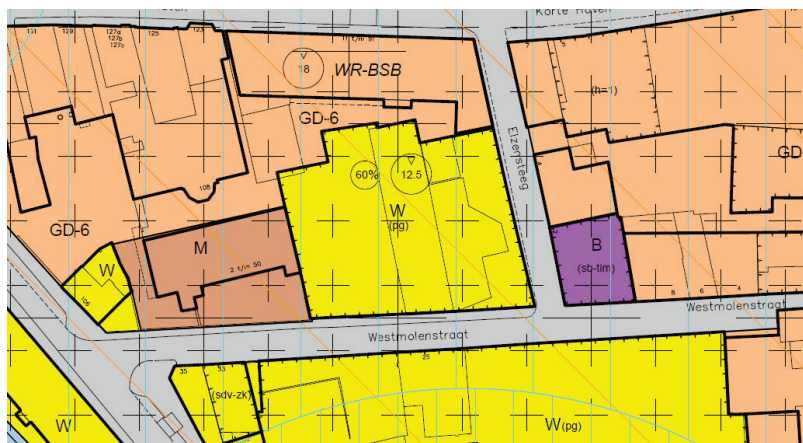
Het project sluit ook naadloos aan op diverse visies van de gemeente Schiedam waarin de behoefte aan woningen en het bieden van zorg aan kwetsbare groepen expliciet benoemd is. Dit is nader uitgewerkt in par. 3.3. van deze onderbouwing. De gemeente Schiedam heeft een positieve grondhouding ten opzichte van dit initiatief.



AFBEELDING 7: IMPRESSIE VANUIT NOORDZIJDE

2.3. GELDEND BESTEMMINGSPLAN

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' dat op 10 juli 2014 is vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'.



AFBEELDING 8: UITSNEDE VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD 2014

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 24 appartementen en 1 logeerkamer voor zorgbehoevenden waarbij Zorgtezwaartepakket 4 van toepassing is (inmiddels zorgprofiel Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging).

De desbetreffende bewoners lijden aan een geheugenprobleem en kunnen slechts onder begeleiding worden gehuisvest. Zij kunnen in zeker opzicht nog zelfstandig wonen, maar zijn voor de structuur in hun leven afhankelijk van begeleiding en ondersteuning. De begeleiding en zorg is op grond van de aanduiding ZZP4 als relatief zwaar in te schatten. Om die reden is er dan ook geen sprake van een regulier wooncomplex.

In de regels van het geldende bestemmingsplan Binnenstad 2014 is de term "zorgwoningen" niet opgenomen. Wel is een definitie gegeven van een woonzorgvoorziening. Een woonzorgvoorziening is gedefinieerd als bebouwing bestaande uit woningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende woonzorgfuncties in hoofdzaak ten behoeve van de bewoners van deze woningen, zoals voorzieningen en functies in het kader van de gezondheidszorg, kleinschalige detailhandel en (publiekverzorgende) dienstverlening. Duidelijk is dat een dergelijke woonzorgvoorziening niet past binnen de bestemming Wonen. Hoewel het gaat om zelfstandige woningen is de mate van ondersteuning

en verzorging dermate essentieel dat in overleg met de gemeente Schiedam is geconcludeerd dat de zorgwoningen qua functie niet binnen de vigerende bestemming Wonen passen. Door de mate van verpleging/verzorging is er namelijk sprake van een maatschappelijke functie die niet in de reguliere woonbestemming past. Hierdoor is er strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan staan tevens dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie en het beschermd stadsgezicht. Voor wat betreft archeologie is reeds een archeologisch onderzoek opgesteld.

Behalve de functie zijn er nog een aantal strijdigheden met het geldende bestemmingsplan, aangezien het plan niet volledig voldoet aan de regels voor de dubbelbestemming beschermd stadsgezicht. De waarde met betrekking tot het beschermd stadsgezicht voorziet namelijk in een aantal regels die vooral er op gericht zijn om nieuwe ontwikkelingen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze in te passen in het beschermd stadsgezicht. Aan een aantal regels uit deze dubbelbestemming wordt niet voldaan doordat niet (overal) het gebouw met een kap wordt afgedekt. Daar waar wel een kap wordt gerealiseerd ligt de kaprichting niet loodrecht op de straat zoals de regels voorschrijven. Het afwijken van deze regels wordt door de gemeente aanvaardbaar geacht.

Verder is enigszins afgeweken van de historische rooilijn, met name wat betreft de hoekafschuining. De gemeente is hiermee akkoord. Met name de hoekafschuining zorgt voor extra ruimte en licht in de Elzensteeg. Daarbij geeft het aanleiding voor de toekomstige nieuwe ontwikkeling aan de Westmolenstraat.

Gelet op het voorgaande wordt geconstateerd dat het initiatief niet past in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014'. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bepaalt in artikel 2:10 lid 2 dat indien een aanvraag omgevingsvergunning niet in het bestemmingsplan past de gemeente verplicht is om te bezien of de aanvraag met een afwijking van het bestemmingsplan alsnog tot een vergunning kan leiden. Voor dit project is alleen een afwijking op grond van artikel 2:12 lid 1 sub a-3 van de Wabo een mogelijkheid. De aanvraag omgevingsvergunning moet daarbij voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening en voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavig document is de bedoelde goede ruimtelijke onderbouwing waarin beargumenteerd wordt dat aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan.

De bevoegdheid tot het beslissen op een verzoek om omgevingsvergunning ligt bij het college. Alvorens het college daartoe kan besluiten is op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad van Schiedam heeft op 20 september 2012 een algemene verklaring vastgesteld. Het project betreft het bouwen van een woonzorgvoorziening en valt daarmee onder de reikwijdte van artikel 2, lid 1a van de algemene verklaring.. Overigens wordt in de algemene verklaring wel gesproken van (zorg) woningen met een maximum van 30. Omdat de aanvraag omgevingsvergunning voorziet in 24 zorgwoningen en valt te classificeren als een woonzorgvoorziening in de zin van het bestemmingsplan, kan gebruik worden gemaakt van de algemene verklaring en is een plenaire behandeling in de raad niet nodig. Wel dient op grond van artikel 3 van de algemene verklaring van geen bedenkingen nog door het college van burgemeester en wethouders te worden besloten of het bouwplan op grond van de gevoeligheid daarvan nog wordt voorgelegd aan de raad, zodat indien 1/5 of meer van de raad behandeling in de raad wenst, deze gelegenheid alsnog wordt geboden.

Voor het overige zijn er op grond van het geldende bestemmingsplan nog een aantal aandachtspunten.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn tevens aanduidingen met betrekking tot geluid en de molenbeschermingszone aangegeven. Omdat de locatie in een wettelijke onderzoekszone ligt, en voorziet in het realiseren van een geluidgevoelige functie, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk om te verifiëren of aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voldaan wordt.

Voor wat betreft de molenbeschermingszone is van belang dat er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

Ter plaatse geldt eveneens het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren, vastgesteld op 5 juni 2018. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat onder meer aan het bestemmingsplan Binnenstad 2014, dat voor de onderhavige locatie geldt, artikel 5 van het Parapluplan wordt toegevoegd. In artikel 5.1 van de regels van het Parapluplan is opgenomen dat het gebruik van gronden slechts is toegestaan indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en in voldoende ruimte voor het laden en lossen en/of het stallen van fietsen. In artikel 5 lid 9 is bepaald dat burgemeester en wethouders de regels met betrekking tot het parkeren toepassen met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals deze gelden op het tijdstip van het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning. In paragraaf 3.3.3 wordt een verantwoording gegeven dat met het ingediende bouwplan wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot het parkeren. Daarmee is dus aan de regels van het Parapluplan voldaan.

3. BELEID EN REGELGEVING

3.1. LANDELIJK (RIJKS-) RUIMTELIJK BELEID

3.1.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE 2040

De Nota Ruimte, Nota mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving hebben vanaf 13 maart 2012 plaats gemaakt voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR 2040 is de overkoepelende visie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de basis voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In deze SVIR stelt het Rijk duidelijke ambities voor 2040: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Hiermee speelt het Rijk in op (inter)nationale ontwikkelingen, terwijl ze ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Deze ambities zijn omgezet naar drie hoofddoelen voor de middellange termijn (2028) waaraan dertien onderwerpen zijn gekoppeld met een nationaal belang:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door de ruimtelijk-economische structuur te versterken door:
 - a. goede internationaal bereikbare stedelijke regio's met concentraties van topsectoren en een goed vestigingsklimaat
 - b. energiezekerheid door ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en -transitie
 - c. ruimte voor het hoofdnetwerk van buisleidingen voor de transport van (gevaarlijke) stoffen (aardgas, CO₂ en aardolie(producten)).
 - d. efficiënt gebruik van de ondergrond
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid door te focussen op de beleidsmix van:
 - a. *slim investeren* in een sterk hoofdnetwerk spoor-, vaar- en autowegen tussen en rondom stedelijke regio's en inclusief de achterlandverbindingen
 - b. *innoveren* voor het verbeteren van de benutting van de huidige capaciteit van het mobiliteitssysteem
 - c. *instandhouden* van de huidige Rijksinfrastructuur om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving door
 - a. het verbeteren van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
 - b. ruimte te houden voor waterveiligheid en (duurzame) zoetwatervoorziening
 - c. ruimte te houden voor cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
 - d. en voor unieke flora en faunasoorten
 - e. terwijl er rekening wordt gehouden met ruimte voor militaire activiteiten

Tenslotte is het dertiende nationale belang de zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle infrastructurele en ruimtelijke besluiten zodat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is.

Om bij de besluitvorming zowel verstedelijking te stimuleren als overprogrammering te voorkomen wordt bij de besluitvorming gebruik gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking, welke is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Uit diverse onderzoeken blijkt dat in de regio Rotterdam er veel te weinig woningen zijn cq. worden gebouwd. Er is dan ook een enorme verstedelijkingsopgave in de stadsregio. Daarbij komt dat er demografisch gezien sprake is van een vergrijzingsgolf. De ontwikkeling van een gebouw ten behoeve van de opvang van senioren met geheugenproblemen voorziet in een maatschappelijke behoefte.

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). Deze rijksbelangen worden met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen die in dit besluit 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. CONCLUSIE LANDELIJK RUIMTELIJK BELEID

Het plan om ter plekke (zorg)woningen te ontwikkelen past, mede gezien het schaalniveau, binnen de kaders die het Rijk daartoe stelt. De ladder van duurzame verstedelijking is toegepast op de ontwikkeling. Gebleken is dat de ontwikkeling functioneel en ruimtelijk past binnen het Rijksbeleid.

3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

3.2.1. OMGEVINGSVISIE ZUID-HOLLAND

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. Deze visie is in tegenstelling tot de verordening niet bindend voor lagere overheden.

Met de Omgevingsvisie anticipeert de provincie op het in werking treden van de Omgevingswet. In de nieuwe Omgevingsvisie is het volledige omgevingsbeleid van de provincie vervat, zoals de Omgevingswet ook zal voorschrijven. In de Omgevingsvisie worden de huidige beleidsplannen in één document verenigd:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie Zuid-Holland kiest hierbij voor een opgavegerichte aanpak, waarbij steeds samenhangende beleidsonderdelen worden vernieuwd waar dat nodig is. Het provinciale omgevingsbeleid is dus geen statisch (eind)document, maar een document waarmee voortdurend de dialoog wordt gezocht met de diverse ruimtelijke actoren.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit, waarbij Zuid-Holland slimmer, groener en sterker dient te worden.

De visie geeft aan dat de economie van Zuid-Holland is gebaseerd op fossiele brandstoffen. De provincie zet in op verduurzaming naar energieopwekking uit hernieuwbare bronnen. De visie geeft daarnaast aan dat de provincie moet inspelen op de gevolgen van de klimaatverandering, niet in de laatste plaats de te verwachten stijging van de zeespiegel. Daarnaast staat de provincie de komende decennia ook voor de vergrijzing als (tijdelijke) demografische verandering.

De provincie wil daarbij ontwikkelingen samen met andere partijen oppakken, waarbij de volgende sturingsprincipes worden gehanteerd:

Gebiedsgericht: de provincie komt met elk gebied tot een aanpak op maat. Zuid-Holland bestaat uit verschillende gebieden met elk hun eigen opgaven. Specifieke opgaven ontstaan in interactie met de omgeving. Die specifieke opgaven vragen elk om hun eigen vorm van sturing.

Uitgaan van passend schaalniveau: de provincie vormt allianties op het schaalniveau van de specifieke opgave. Allianties op verschillende niveaus zijn nodig. De provincie werkt met partners op lokaal, regionaal, provinciaal en landsdeelniveau en kijkt waar nodig ook over landsgrenzen heen.

Ruimte voor differentiatie: waar mogelijk gaan integrale maatwerkoplossingen boven generieke regels. Dat gebeurt alleen als per saldo sprake is van voldoende positieve ontwikkeling. De provincie wil ruimte laten voor verschil, experimenten toelaten, maatwerkoplossingen zoeken en omgaan met onzekerheid.

In de visie worden daarbij de volgende zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta

De provincie wil de fysieke leefomgeving klimaatbestendig inrichten. Dit houdt in dat ook extreme weersomstandigheden niet mogen leiden tot onnodige schade. Dit dient onder meer te worden bereikt door meer ruimte te creëren voor water, het voornemen van hittestress, het tegengaan van bodemdaling in veengebieden en het optimaal benutten van voorhanden zoetwater.

2. Naar een nieuwe economie: the next level

De economie van de provincie Zuid-Holland wordt met name gedragen door Rotterdam als het grootste haven-industriële complex van Europa en het Westland als grootste glastuinbouwcluster van de wereld. De provincie geeft aan dat de industriële sectoren zich bevinden aan het einde van een levenscyclus. De provincie wenst een transformatie naar een digitale en schone economie: van fossiele economie naar circulaire economie.

3. Naar een levendige meerkernige metropool

Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal woningen te realiseren en tegelijkertijd dient de bestaande woningvoorraad te worden verduurzaamd. De woningbouwopgave dient evenwel gestalte te krijgen in combinatie met de verbetering bereikbaarheid, woonkwaliteit en leefklimaat. Het leef- en vestigingsklimaat kan ook versterkt worden door stad en land goed te verbinden, waarbij het aan steden grenzende landelijk gebied kan dienen als proeftuin voor nieuwe oplossingen op terreinen als klimaat, energie en voedsel.

4. Energievernieuwing

Vanwege de aanwezige bedrijvigheid is Zuid-Holland is een van de meest energie intensieve regio's van Europa. De provincie streeft naar een energietransitie waarbij energie uit hernieuwbare bronnen wordt gewonnen en energie optimaal wordt benut, zoals door toepassing van restwarmte van industriële

bedrijvigheid in woningen en de glastuinbouw. De provincie biedt hierbij ruimte aan lokale initiatieven, maar zal in principe niet zelf het voortouw nemen.

5. Best bereikbare provincie

Er is sprake van de nodige druk op de infrastructuur, zowel wat betreft goederenverkeer als woon-werk verplaatsingen. Een verbetering van de bereikbaarheid is evenwel nodig met het oog op het behoud van de concurrentiepositie. Tegelijkertijd dient de mobiliteitssector schoner te worden om de nationale doelstellingen voor klimaat en luchtkwaliteit te halen. De provincie zet ook in op de versterking van het openbaar vervoer, vervoer over het water en gebruik van de fiets.

6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Het landschap en de biodiversiteit staan onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en de klimaatverandering. Ook de beschikbare ruimte staat onder druk door de behoefte aan meer woningen en ruimte voor bedrijvigheid. Behoud van een aantrekkelijk landelijk gebied vormt ook een belangrijke factor voor bewoners, bedrijven en toeristen. Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl. De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien. Aantrekkelijke landschappen reiken tot in de stad en het stedelijk gebied reikt tot in de landschappen.

Conclusie voor de Projectlocatie

De ontwikkeling betreft de invulling van een open terrein in bestaand stedelijk gebied, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Verder wordt qua architectuur aangesloten op de omliggende historische bebouwing en vindt op een goed bereikbare plaats een functionele invulling plaats die aansluit bij het in de omgevingsvisie genoemde thema vergrijzing. Zodoende is de ruimtelijke ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2. OMGEVINGSVERORDENING ZUID-HOLLAND

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Deze verordening is in tegenstelling tot de visie bindend voor lagere overheden.

Met de verordening kiest de provincie Zuid-Holland ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet de omgevingsverordening op basis van het huidig recht vast te stellen. De verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Uitgangspunt is dat de integratie beleidsneutraal gebeurt, dus zonder een verandering in (rechts-)gevolgen. De volgende artikelen uit de Omgevingsverordening zijn voor de Edelweisslocatie relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

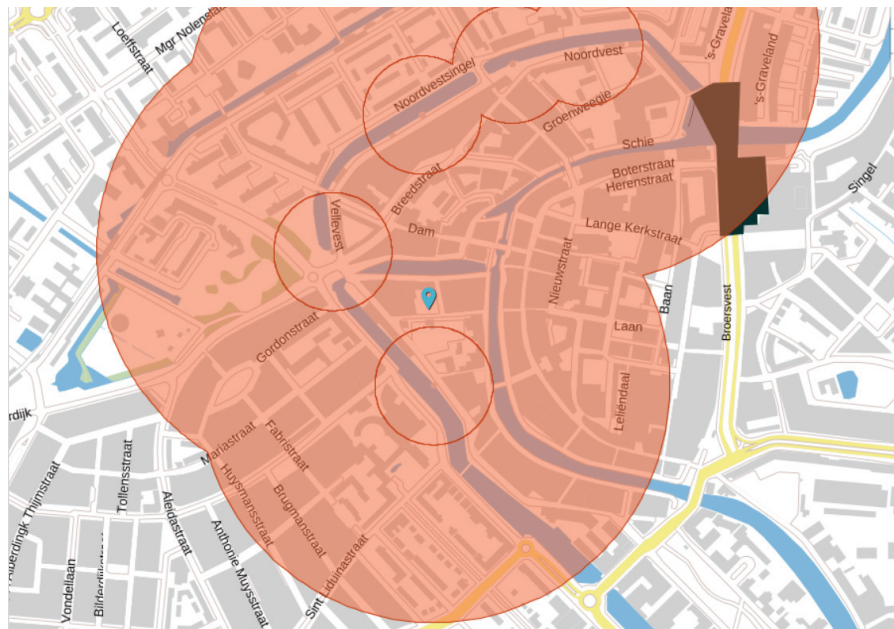
In principe kan een ruimtelijke ontwikkeling worden toegelaten waarmee geen wijzigingen op structuurniveau worden voorzien. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op wijzigingen op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het bestaande gebied. Hierdoor is er sprake van inpassen zoals bedoeld in de verordening. Verder voorziet het ontwerp in een goede ruimtelijke inpassing in de bestaande historische structuur van het gebied. Door de braakliggende gronden te vervangen door nieuwbouw krijgt het gebied een nieuwe impuls en een maatschappelijk zinvolle invulling.

Artikel 6.10 - Stedelijke ontwikkelingen

De provincie sluit in dit artikel aan bij de ladder van duurzame verstedelijking zoals vervat in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op dit punt kan dus worden verwezen naar hetgeen in paragraaf 3.1.1 en 3.3.4 van deze onderbouwing aan de orde is gesteld.

Artikel 6.25 – Bescherming molenbiotoop

Op basis van dit artikel moet een voldoende mate van vrije windvang, en zicht, op de traditionele molens gegarandeerd worden. De molens in de binnenstad van Schiedam (met uitzondering van de Kameel) zijn aangewezen als traditionele molen zoals bedoeld in de omgevingsverordening. Omdat er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wijk van de molen wordt aan deze regel voldaan. Dit komt mede doordat in het bouwplan slechts vier bouwlagen zijn toegestaan en het balkon van de molens in Schiedam op ongeveer 18 meter boven NAP gelegen zijn.



AFBEELDING 9: OMGEVINGSVERORDENING ZUID-HOLLAND, KAART CULTUREEL ERFGOED

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

3.2.3. CONCLUSIE PROVINCIAAL RUIMTELIJK BELEID

De planlocatie bevindt zich in het bestaand stads- en dorpsgebied. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de uitgangspunten en voorwaarden van respectievelijk de Structuurvisie en de Verordening ruimte. Gebleken is dat de ontwikkeling functioneel en ruimtelijk past binnen het provinciaal beleid.

3.3. GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1. STADSVISIE GEMEENTE SCHIEDAM

De structuurvisie is op 28 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad en bevat op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Schiedam voor de komende 10 tot 15 jaar. De verschillende beleidsdocumenten met consequenties voor het gehele grondgebied van de gemeente wordt met deze structuurvisie gebundeld tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument. In deze toelichting wordt ingegaan op de relevante onderwerpen van de Stadsvisie.

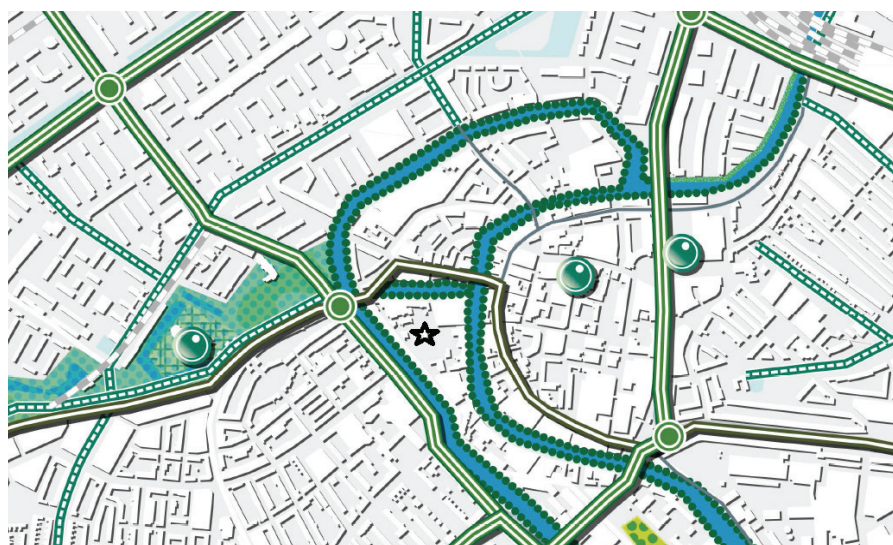
In de Stadsvisie worden tien hoofdpunten benoemd voor de komende jaren. Voorliggende ontwikkeling sluit onder andere aan bij de volgende twee hoofdpunten:

1. *Realiseren van levensloopvriendelijke wijken voor jong en oud.* Schiedammers hechten aan hun stad, ouderen meer dan jongeren, en vinden het belangrijk om in de wijk en de stad te kunnen blijven wonen. Het realiseren van woningen voor senioren met geheugenproblemen draagt onmiskenbaar bij aan het realiseren van levensloopvriendelijke wijken en voorziet in een maatschappelijke behoefte.
2. Het voorgaande sluit ook aan op een andere hoofdpunt, namelijk het: *“Versterken van de binnenstad”*. In dit gedeelte van de Stadsvisie wordt benoemd dat het toevoegen van woningen in de binnenstad gewenst is en dat leegstand moet worden tegengegaan. In onderhavige geval is weliswaar geen leegstand in de

letterlijke zin van het woord maar het plangebied ligt wel al enkele jaren braak. Het initiatief voorziet in woningen en vult dit lege terrein zodat vanuit twee richtingen invulling wordt gegeven aan de Stadsvisie.

3.3.2. GROEN BLAUWE STRUCTUURVISIE

Begin 2015 is de Groen Blauwe Structuurvisie vastgesteld. Daarin wordt aan de hand van een analyse een visie gegeven op de huidige en potentiële groenblauwe kwaliteiten van de stad. In de visie wordt verwoord dat Schiedam regionaal wordt opgespannen tussen twee sterke eigen identiteiten met hun eigen invloeden en sferen, namelijk de wereld rond de rivier Nieuwe Maas en het landschap van Midden-Delfland. De verbindende factor tussen deze twee werelden is een stedelijk landschap. In de visie wordt aangegeven dat de groenblauwe dooradering van groot belang is. Zowel ecologisch als landschappelijk. De visie bevat een visiekaart waarin handvatten zijn opgenomen die relevant kunnen zijn bij de belangenafweging om tot een afwijking van het bestemmingsplan over te gaan.



AFBEELDING 10: UITSNEDE VISIEKAART GROEN BLAUWE STRUCTUURVISIE

In de omgeving van de planlocatie zijn geen relevante zaken opgenomen die meegenomen kunnen worden in deze ontwikkeling. In de nabije omgeving van het plangebied ligt de Schie waar het gewenst is om begeleidende bomenrijen langs de harde kades te realiseren. Deze gronden liggen echter op percelen waarvan de initiatiefnemer geen rechthebbende is. Het project doet geen afbreuk aan de groenblauwe structuur van de gemeente en er is binnen het plangebied geen mogelijkheid om deze structuur te versterken. Gelet hierop voldoet het project aan de Groen Blauwe Structuurvisie.

3.3.3. GEMEENTELIJK VERVOERPLAN EN UITVOERINGSPROGRAMMA PARKEREN

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.

In de gemeente Schiedam zijn parkeernormen vastgesteld in de vorm van Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders houdende regels omtrent parkeernormen en mobiliteitsmanagement Parkeernormen en Mobiliteitsmanagement 2017. In bijlage 1 bij die Beleidsregels zijn parkeernormen opgenomen. In bijlage 2 is een gebiedsindeling opgenomen. De locatie bevindt zich in de Binnenstad. Voor een verpleeg-/verzorgingstehuis geldt een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid.

In het kader van de toetsing aan het bestemmingsplan is het project aangemerkt als een woonzorgvoorziening en niet als reguliere woning. De reden daarvoor is dat de doelgroep is aangewezen op zorg vanwege hun geheugenprobleem waarvoor ZZP 4 is aangewezen. Dat betekent dat aansluiting is gezocht bij de parkeernorm voor een verpleeg-/verzorgingshuis.

Uitgaande van de gebiedsindeling van de parkeernormering valt de Edelweisslocatie onder de schil rond de binnenstad (zie de kaart op bladzijde 18 van het gemeentelijk document Parkeernormen en Mobiliteitsmanagement 2017). De parkeernorm van de schil, gereguleerd gebied, is dus van toepassing. In de ontwikkeling is voorzien in 10 parkeerplaatsen en een fietsenberging op eigen terrein aan de noordzijde van het perceel. De gemeentelijke parkeernorm voor een verpleeg-verzorgingstehuis is 0,5 parkeerplaats per woning waardoor er per saldo twee parkeerplaatsen te weinig aanwezig zijn.

De Beleidsregels bieden tevens de mogelijkheid om op alternatieve wijze te voorzien in parkeerruimte. Dat kan plaatsvinden door gebruik te maken van bijvoorbeeld bestaande openbare parkeerplaatsen. In overleg met de verkeersdeskundige van de gemeente is gebleken dat het parkeerterrein aan de Westmolenstraat, dat zich bevindt in een straal van 300 meter een zodanige parkeerdruk heeft dat deze binnen een periode van een week niet boven de 80 % uitkomt.

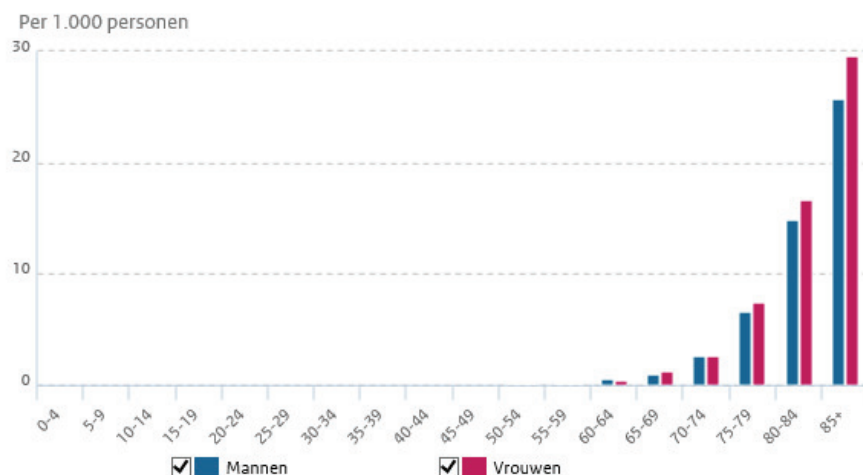
Met de realisering van 12 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voldaan aan de gemeentelijke Beleidsregels. Er is ruimte voor 10 parkeerplaatsen. Met de aanleg van een fietsenstalling (met elektrische oplaadpunten) wordt voldoende compensatie geboden voor het tekort aan autoparkeerplaatsen.

- De parkeernorm van 12 parkeerplaatsen geldt voor een regulier verpleeg-/verzorgingshuis. Het betreft hier zelfstandige woningen waarbij de bewoners zorg en begeleiding nodig hebben vanwege hun geheugenprobleem. Dit betreft niet eenzelfde intensieve vorm van zorg als bij een verpleeghuis of een verzorgingstehuis. Dat betekent dat het aantal personeelsleden ten behoeve van de verzorging relatief lager zal zijn.
- Er werken in de toekomstige situatie maximaal zes arbeidskrachten, die dus voldoende kunnen parkeren op eigen terrein.
- Vast staat dat de bewoners geen auto (meer) kunnen rijden. De parkeerbehoefte is dus uitsluitend aanwezig voor bezoek en arbeidskrachten.
- Het parkeerterrein aan de Westmolenstraat biedt voldoende overcapaciteit, zodat op grond van de Beleidsregels voor de twee parkeerplaatsen voorzien wordt in alternatieve parkeerruimte.
- Er is een fietsenberging aanwezig. Er is voldoende ruimte voor het stallen van fietsen als bedoeld in artikel 5. 1 lid 1 onder b van het Parapluplan Parkeren. Thuismakers zal aansluitingen maken voor het opladen van fietsen.
- Uit de reactie van de gemeentelijke verkeersdeskundige d.d. 28-11-2017 blijkt dat deze in aanmerking neemt dat de geplande parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt worden voor het personeel en wellicht bezoekers. Bezoekers kunnen hun auto ook kwijt op het Westmolenterrein waar voldoende (betaalde) parkeercapaciteit aanwezig is. Hij wijst tevens op het fietsenparkeren, maar daarvoor wordt dus zoals hierboven aangegeven voorzien in een fietsenstalling.

3.3.4. WOONVISIE GEMEENTE SCHIEDAM

Op 28 juni 2012 is de Woonvisie Schiedam 2030 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de in de Stadsvisie benoemde hoofdpunten 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 levenslooptvriendelijke stad. De Woonvisie benoemt dat kwetsbare groepen bij de ontwikkeling van de levenslooptvriendelijke stad nadrukkelijk aandacht krijgen. Door in het initiatief te zetten op zorgbehoevende senioren wordt deze gemeentelijke ambitie geconcretiseerd. De nut en de noodzaak om woonzorgvoorzieningen te realiseren is vooral ingegeven door demografische factoren. Nederland heeft te maken met een toenemende vergrijzing. Dit komt deels door de naoorlogse geboortegolf

en deels ook omdat mensen in Nederland steeds ouder worden. Met de vergrijzing neemt ook de kans op leeftijdgebonden aandoeningen toe. In onderstaande tabel is aangegeven hoe dementie is verdeeld over de leeftijdsgroepen. Dit maakt duidelijk dat er in de maatschappij een grote behoefte is aan goede woonzorgvoorzieningen voor ouderen met geheugenproblemen. Ook de wachtlijsten bij de zorgverlenende instanties getuigen hiervan. De Westmolenstraat is in de Woonvisie expliciet benoemd als een te realiseren project. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de gemeentelijke woonvisie.



AFBEELDING 11: LEEFTIJDOPBOUW DEMENTIE

In het Plan van aanpak Langer Zelfstandig Wonen d.d. 3 juli 2019 heeft de gemeente Schiedam een beleid geformuleerd om het mogelijk te maken dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Dat betekent dat pas als het echt niet anders kan, wordt overgegaan tot opname in een intramurale zorgvoorziening. In de praktijk betekent dit dat op het gebied van wonen, welzijn en zorg nieuwe opgaven zijn ontstaan.

In het Plan van Aanpak zijn 11 deelopgaven onderscheiden. Per deelopgave zijn activiteiten benoemd om gericht oplossingen te organiseren om vraag en aanbod bij elkaar te brengen.

In het Plan van Aanpak is in Bijlage 3 het voorliggende initiatief genoemd onder het kopje “Transformatie zorgvastgoed door marktpartijen”. Het initiatief past in deelopgave 1: ontwikkelen van een gevarieerd aanbod aan huisvesting voor senioren, deelopgave 4: huisvesting van mensen met verstandelijke en/of lichamelijke beperkingen op basis van maatwerk en bij uitstek deelopgave 8: langer zelfstandig wonen voor mensen met dementie. In het Plan van Aanpak worden initiatieven als het onderhavige ondersteund en toegejuicht.

Het initiatief betreft een kleinschalige woon-zorgvoorziening van 24 appartementen en 1 logeerkamer. De beoogde doelgroep is dementerenden. Dit initiatief met gezamenlijke voorzieningen sluit aan bij de vraag in Schiedam. Er is namelijk sprake van een toename van het aantal mensen met dementie. In 2015 circa 1200 mensen en in 2020 circa 1300. Het dure huursegment (boven € 1500) maakt evenwel dat er sprake is van een bescheiden lokale vraag. Naast dit project zijner onlangs twee gelijksoortige projecten ontwikkeld. Vanuit het perspectief dat dit project gericht zou moeten zijn op Schiedamse mensen met geheugenproblemen voldoet dit plan aan de lokale behoefte.

Voor wat betreft het type woning is duidelijk sprake van een voldoende aansluiting voor de doelgroep, namelijk mensen met geheugenproblemen. Met op de begane grond algemene ruimtes en ruimte voor personeel e.d. Op de eerste tot en met de vierde verdieping zijn appartementen gesitueerd met een oppervlakte tussen de 30 en 47 m². In het ontwerp wordt duidelijk gemaakt hoe rekening wordt gehouden met de inrichting van het gebouw en de openbare ruimte: een dementievriendelijke inrichting. Daarbij is gedacht aan typen wanden i.v.m. echovorming, materiaalkeuzes voor vloeren, uitzicht en rustig positieve prikkels.

In lijn met het Plan van aanpak is verder in het ontwerp aandacht besteed aan de toe- en doorgankelijkheid van de woning en woonomgeving.

Met het voorliggende project wordt volledig ingezet op de maatschappelijke trend dat steeds meer behoefte bestaat aan passende huisvesting van mensen met een geheugenprobleem. Er is behoefte aan een specifieke voorzieningen waarbij enerzijds de zelfstandigheid van de bewoners kan worden gerespecteerd maar er toch voldoende begeleiding is. Daarmee kan de huisvesting zoals die thans vaak plaatsvindt in een verzorgingshuis en een verpleeghuis op een acceptabele alternatieve wijze plaatsvinden. In die zin voldoet het project dan ook geheel aan de woonvisie. Met het project wordt dan ook een eigentijdse wijze van huisvesting voor de stad geboden: in het stedelijk centrum en nabij voorzieningen en de levendigheid.

3.3.5 KLIMAATBELEIDSPAN EN KLIMAATADAPTATIEPLAN

Schiedam heeft een Klimaatbeleidsplan vastgesteld, met uitvoeringsprogramma 2016-2020. Het uitgangspunt daarbij zijn de zogenaamde Trias Energetica. Dit is een algemeen geaccepteerde prioriteitsvolgorde bij het kiezen van maatregelen:

- Eerst verminderen van de energievraag
- Vervolgens voor de resterende energievraag zoveel mogelijk duurzame energiebronnen inzetten;
- Tot slot, als het niet anders kan, efficiënt gebruik maken van fossiele energiebronnen.

De ambitie van de gemeente is 30 % CO₂-reductie in 2030.

Het Klimaatadaptatieplan Schiedam geeft de hoofdlijnen voor aanpassen van de stad aan de gevolgen van klimaatverandering. Het gaat om vier thema's, die samenhangen met een 'teveel' of een 'tekort' aan water: wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan gaat in op afvalwater (riolering, zuivering), hemelwater (voorkomen wateroverlast) en grondwater (aanpak hoge en lage grondwaterstanden, relatie met funderingen).

In de toekomst komen korte, zeer hevige buien vaker voor, afgewisseld met langere periodes van extreme droogte. Om wateroverlast te voorkomen, is uitgangspunt dat het gebied een extreme bui kan verwerken, waarbij 60 mm neerslag valt in een uur tijd. Om daling van grondwaterstanden in tijden van droogte tegen te gaan, wordt zoveel mogelijk water opgevangen en vastgehouden en bij voorkeur geïnfiltreerd in de bodem.

Het plangebied ligt in de binnenstad. Het gaat om zogeheten boezemgebied, de hogere gronden aan de Schie. Het waterpeil in de omliggende wateren (Korte Haven, Lange Haven, Nieuwe Haven) wordt op een peil van 0,43 m' -NAP gehouden. Het maaiveld ligt daar boven (ca. 0,5-1,5 m' +NAP).

De klimaatatlas biedt inzicht in de gevoeligheden van het gebied voor wateroverlast, zettingen/ verzakkingen en hitte.

Uit de kaartbeelden blijkt dat plangebied licht gevoelig is voor wateroverlast; het maaiveld ligt iets lager dan de directe omgeving. Dit is op te vangen door het gebied iets op het hogen.

De panden in de omgeving verzakken niet/nauwelijks, evenmin als de straten.

Het plangebied is gevoelig voor opwarming in tijden van hitte, als gevolg van aanwezige bebouwing en verharding.

Omgaan met hevige neerslag en droogte

Uitgangspunt is dat bij een extreme bui van 60 mm neerslag in een uur tijd het hemelwater wordt opgevangen, vastgehouden op het terrein en vertraagd wordt afgevoerd. Er moet voldoende berging aanwezig zijn om in elk geval 25 mm (25 liter per m²) te bergen op particulier terrein/in het plangebied. Mogelijkheden daarvoor zijn: groene/waterbergende daken en gevels, bergingskelders, infiltratiekratten of combinaties daarvan en in de buitenruimte waterdoorlatende verharding en groen. Op dit moment zijn er onvoldoende aanwijzingen dat het grondwater in het gebied in tijden van extreme droogte erg uitzakt en daarom is het niet noodzakelijk het neerslagwater te infiltreren in de ondergrond. Het overtollige neerslagwater kan (vertraagd) worden afgevoerd naar de boezem/de omliggende havens.

Aansluiting op het rioolstelsel

In het gebied ligt een gemengd rioolstelsel. Uitgangspunt is dat het hemelwater en het vuilwater gescheiden worden. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het gemengde rioolstelsel. Het hemelwater wordt bij voorkeur (vertraagd) afgevoerd naar de omliggende wateren, maar als dat niet mogelijk is, kan het overtollige hemelwater bij extreme buien eveneens vertraagd worden afgevoerd naar het gemengde rioolstelsel. Om de rioolwaterzuiveringsinstallatie niet overmatig te belasten met het relatief schone hemelwater, wordt bij voorkeur zo min mogelijk hemelwater naar het gemengde riool afgevoerd. De afdeling Beheer (stedelijk water en riolering) en zo nodig het Hoogheemraadschap van Delfland kunnen adviseren over te nemen maatregelen. De gemeente werkt op dit moment aan een stimuleringsregeling voor initiatieven die zijn gericht op vasthouden en bergen van water (ontstenen, groene daken, etc.). Deze zal vanaf voorjaar 2020 in werking treden.

Hitte

Als gevolg van de klimaatverandering neemt het risico op hittegolven toe. Uit de hittekaart blijkt dat het plangebied sterk opwarmt in tijden van extreme hitte. Dit kan nog toenemen wanneer het gebied wordt bebouwd.

Bouwtechnische voorzieningen kunnen opwarming van het gebouw beperken. Denk aan: isolatie, luifels en zonwering, mogelijkheden om ramen open te kunnen zetten/te ventileren, beperken van grote glasoppervlakken, gebruik van reflecterende in plaats van absorberende bouwmaterialen. (NB: het gebruik van airconditioning wordt afgeraden, gezien het energieverbruik, dat weer andere klimaatdoelen betreft).

Dakvlakken, eventuele balkons en het binnenterrein krijgen bij voorkeur een inrichting met veel waterberging en groen. Op dit moment wordt in den lande ervaring opgedaan met polderdaken (waterbergende groene daken). Dit lijkt een zeer effectief middel. (NB: Polderdaken/vegetatiedaken zijn goed te combineren met zonnepanelen. Wanneer de daken ook vocht vasthouden, hebben zij zelfs een koelend effect op de zonnepanelen, wat het rendement van de panelen verhoogt en het risico op brand verkleint).

In de buitenruimte zijn schaduwplekken belangrijk en speelt groen een belangrijke rol. Bomen met grote boomkruinen zorgen voor schaduw en voor verkoeling (bomen verdampen water). Het is dan wel zaak dat de bomen voldoende water kunnen blijven opnemen uit de ondergrond en dat er voldoende ruimte is om bomen in te kunnen passen. Het aanleggen van groen op het binnenterrein is een goede oplossing, die kan bijdragen aan het vasthouden van water, het tegengaan van verdrogen van de ondergrond en het tegengaan van hittestress.

Overstromingen

Het plangebied ligt in zogeheten boezemgebied, langs de Schie. Het gebied wordt tegen overstromingen beschermd door de rivierdijk en de kades van de havens (Schie). Het risico op overstromingen vanuit de rivier en de havens is uiterst beperkt. Wel verdient het aanbeveling de bebouwing boven maaiveld aan te leggen en kelders te vermijden of, indien wordt gekozen voor kelders, deze waterbestand te maken. (Zie ook: www.schiedam.nl/waterklaar).

Concrete voorzieningen en maatregelen

Het plan wordt aangesloten op het nieuwe gescheiden rioolstelsel. In het voorjaar van 2020 zal de gemeente infrastructuur-werkzaamheden uitvoeren, waarbij het bestaande gemengde riool in de Westmolenstraat en Elzensteeg zal worden vervangen. Tevens zal een hemelwaterleiding worden aangelegd waarop de nieuwbouw zal kunnen aansluiten. Hemelwater wordt, waar mogelijk, vastgehouden en vertraagd afgevoerd naar het gescheiden stelsel.

Om voldoende koelte te kunnen bieden in de zomer, is in het ontwerp aandacht besteed aan de plaats van de gevelopeningen, de verschillende gebruiksfuncties en het kiezen van de lichte gevelkleur. Ook zijn er voldoende ventilatievoorzieningen in de gevel aanwezig. Op de gevels met een hoge zonbelasting worden

voldoende zonwerende voorzieningen getroffen. De actieve koeling van het gebouw wordt gerealiseerd middels een luchtwarmtepomp, deze is gepositioneerd in de techniekruimte op het dak.

In het ontwerp voor het binnenterrein zal zo veel mogelijk onverhard blijven of waterdoorlatende verharding worden toegepast. Een berging van 19 m³ (door 760 m² toegevoegd verhard oppervlak) zal in de vorm van bijvoorbeeld groene/waterbergende daken, een wadi, een bergingskelder of een combinatie van deze worden gerealiseerd. De berging hiervan zal in de vorm van bijvoorbeeld groene/waterbergende daken, een wadi, een bergingskelder of een combinatie van deze worden gerealiseerd. Dit plan zal onderdeel zijn van de uitwerking van de tuin en in samenspraak met de gemeente tot stand komen.

3.3.6 DUURZAAMHEID

De gemeente Schiedam geeft in het beleid veel aandacht aan duurzaamheid.

In de Zomernota 2019, het Coalitieakkoord 2018-2022, het Klimaatbeleidsplan 2016-2020 en het Actieplan Luchtkwaliteit en Geluid 2018-2022 is hieraan aandacht besteed en zijn ambities geformuleerd om duurzaamheid te bevorderen.

In het kader van duurzaamheid is gekozen voor het zo veel mogelijk verlagen van de CO₂-footprint van het gebouw door toepassing van warmtepompen, gecombineerd met 14 zonnepanelen (300 wP/paneel) op het dak. In het ontwerp is gestreefd naar het zoveel mogelijk gebruik maken van daglicht. Op die manier kan de toepassing van kunstlicht worden verminderd, hetgeen ook bijdraagt aan de vermindering van de CO₂-uitstoot. In het ontwerp wordt verder gekeken naar een creatief lichtplan van spaarlampen en LED-lampen, eveneens om zo de uitstoot van CO₂ zoveel mogelijk te beperken.

Er wordt in het ontwerp veel aandacht besteed aan de dak-, gevel-, vloer- en bodemisolatie van de geplande zorgappartementen en de toepassing van daarvoor geschikt en duurzaam isolatiemateriaal. Maar wel met behoud van goede ventilatiemogelijkheden om een gezond binnenklimaat te handhaven.

Door het leveren van koeling in de appartementen met een systeem van luchtwarmtepompen, wordt voor de gebruikers van het complex een comfortdienst geleverd die tevens vermijdt dat gebruikers losse airco-apparaten aanschaffen en gebruiken. Juist deze apparaten zijn grote energieverbruikers met een grote CO₂-footprint. Hiermee wordt een aanzienlijk CO₂-besparing bereikt. De luchtwater warmtepomp zorgt niet alleen voor koeling, maar i.c.m. de zonnepanelen ook voor verwarming en de warmwatervoorziening. De ventilatie geschiedt middels een luchtbehandelingskast voorzien van warmteterugwinning en wordt in de kamers gestuurd op basis van aanwezigheid.

Daarnaast is sprake van een gebouw dat niet is aangesloten op het gasnet. Daarmee draagt het bij aan de doelstelling om het gasverbruik in Nederland aanzienlijk terug te brengen en zorgt het voor een vermindering van de verbranding van fossiele brandstoffen.

Verder wordt externe zonwering toegepast op de zuid-, west- en oostgevel.

3.3.7. BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD 2014

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' en is bestemd als 'Wonen'. Zoals in paragraaf 2.3 reeds is beschreven, past de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan maar is het mogelijk om met een afwijking van het bestemmingsplan de ontwikkeling te vergunnen. De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

3.3.8. BINNENSTADSVISIE SCHIEDAM

Op 28 juni 2012 is de Binnenstadvisie Schiedam 'Stad aan de Schie' vastgesteld. De Binnenstadvisie vormt een integrale visie op de ontwikkeling van de binnenstad van Schiedam en vormt een uitwerking van de in de Stadsvisie benoemde hoofdpunten met betrekking tot de binnenstad. De visie benoemt naast de

vereiste ruimtelijke ontwikkelingen, tevens de sociale, economische en culturele ontwikkelingen welke daarmee samenhangen en welke elkaar onderling beïnvloeden. De ambities voor de binnenstad zijn uitgewerkt in een uitvoeringsagenda waarin een aantal fysieke en niet-fysieke projecten voor de korte en lange termijn benoemd zijn.

Het ontwikkelen van het Westmolenkwartier is als fysiek sleutelproject in de Binnenstadvisie opgenomen. Daarbij wordt volgens de visie gestreefd naar een gemengd binnenstedelijk woon- en werkprogramma. Het onderhavig project valt binnen de kaders van de Binnenstadvisie van de gemeente Schiedam.

3.3.9. CONCLUSIE GEMEENTELIJK BELEID

Het planvoornemen past binnen de gemeentelijke Stadsvisie alsmede diverse andere gemeentelijke beleidsstukken waardoor het gemeentelijk beleid geen belemmering vormt om aan de aanvraag omgevingsvergunning mee te werken.

4. PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (MER)

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

Het plangebied betreft een locatie gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij een voormalige bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar een woonwijk. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein (onderdeel D 11.2 Besluit milieueffectrapportage) 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. Het totale projectgebied biedt ruimte voor 24 woningen en 1 logeerkamer.

De ontwikkeling van de locatie betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Hierbij is in aanmerking genomen dat de ontwikkeling een binnenstedelijke inbreidingslocatie betreft, gelegen in een sterk verstedelijkt gebied. Daarbij wordt een locatie welke bedrijfsmatig werd gebruikt en volledig bebouwd was getransformeerd naar een binnenstedelijke woonlocatie aansluitend op de omliggende woonbebouwing. Het project heeft daarbij een beperkte oppervlakte, binnen de context van dit sterkt verstedelijkte gebied, en voorziet in de toevoeging van een beperkt aantal woningen aan de totale woningvoorraad van Schiedam.

Op grond van het arrest van het Europese Hof van Justitie van 15 oktober 2009 geldt dat niet alleen 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. Hoewel gelet op voornoemde geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, is ten overvloede beoordeeld of sprake is van dusdanige milieugevolgen dat een MER-(beoordelings)procedure vereist is. Gelet op de schaal van het project, de situering binnen bebouwd stedelijk gebied, het gebied reeds werd gebruikt voor stedelijke functies en de kenmerken van de potentiële effecten van een dergelijk project zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze eerder in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Geconcludeerd wordt dat voor het bestemmingsplan geen MER-(beoordelings)procedure conform het Besluit milieueffectrapportage vereist is.

4.2. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

In de Wet milieubeheer is geregeld dat bij het opstellen van een ruimtelijk plan voor een bestaand of nieuw te vestigen bedrijfsactiviteit rekening gehouden dient te worden met de milieuzonering. Er wordt zorg gedragen voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en milieugevoelige gebieden (woonwijken). Om dit instrument concreet en hanteerbaar te maken is de 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de VNG opgesteld. Tevens wordt bij bestemmingsplannen een bijlage "Staat van bedrijfsactiviteiten" bijgevoegd. Deze lijsten met bedrijfscategorieën zijn onderverdeeld

in verschillende milieucategorieën met bijbehorende minimale afstand (richtafstand) tot een rustige woonwijk.

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

Deze richtafstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming met milieubelastende activiteiten en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is. In geval van een gemengd gebied mag de richtafstand met één categorie verlaagd worden. In de nabije omgeving van de planlocatie zijn een timmerwerkplaats en maatschappelijke instellingen gelegen. Daarnaast ligt het plangebied in de binnenstad van Schiedam. Gelet daarop kan het omliggende gebied als gemengd gebied aangemerkt worden. De genoemde inrichtingen zijn hooguit categorie 2 inrichtingen waarvoor in dit geval een afstand van 10 meter geldt. De afstand tot de dichtstbijzijnde inrichting, de timmerwerkplaats aan de oostzijde, is ongeveer 6 meter. Pal naast de timmerwerkplaats zijn al woningen gelegen waardoor de werkplaats al beperkt is in haar bedrijfsvoering. De timmerwerkplaats betreft geen commerciële werkplaats maar is een werkplaats van de Stichting Schiedamse Molens. Hier wordt ambachtelijk gewerkt en het bedrijf kent eerder een maatschappelijke dan een commerciële component. Via de milieuwetgeving is het bedrijf zo ingepast dat er ook voor de te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit een oogpunt van milieuzonering.

4.3 WATER

Met de ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige aspecten, waarbij naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop staan. Deze integratie van water in de ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. Met de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (14 februari 2001) is overeengekomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een watertoets dienen te bevatten welke de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft.

Europese Kaderrichtlijn Water

De startovereenkomst Waterbeleid is enkele maanden later tot stand gekomen dan de Europese Kaderrichtlijn Water. Deze kaderrichtlijn heeft als doel dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, welke het beheer van oppervlaktewater en grondwater regelt en de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De waterwet is een samenvoeging van een achttal wetten. Met deze wet zijn het Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter in staat om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. In deze wet worden verschillende functies toegekend aan het gebruik van het water (zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie). Afhankelijk van de functie van het gebruik van het water worden verschillende eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Het Nationaal Waterplan (2016-2021)

Het Nationaal Waterplan is op 10 december 2015 vastgesteld op basis van de Waterwet. In dit plan staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement

- Nederlanders leven waterbewust

Tegelijk met dit plan is het beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (2016-2021) vastgesteld, waarin wordt beschreven hoe grote rivieren en kanalen, het IJsselmeergebied, de Zuidwestelijke Delta, de Noordzee en de Waddenzee beheerd moeten worden.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

In het nieuwe milieu- en waterplan ligt de focus op integraal en gebiedsgericht oplossen, en een samenwerking tussen de provincie, bedrijven, burgers, onderwijs en overige organisaties. Hierbij staat de integratie van milieu en water voorop, wat verder wordt doorgevoerd in de Omgevingsvisie. Deze zal in 2018 gereed zijn, waarin het milieu en water ook wordt geïntegreerd met bouwwerken, infrastructuur, landschappen, natuur, ruimtelijke ordening en historisch erfgoed.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de regionale beleidskaders vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016-2021'. Op basis van het waterbeheerplan worden de komende zes jaren de kadernota's geschreven die op hun beurt richting geven aan een jaarlijks uitvoeringsprogramma met begroting. Hierin worden de speerpunten voor deze periode besproken, bijvoorbeeld veiligheid, leefbaarheid en communicatie. In 'ABCDelfland' wordt aangegeven, hoe omgegaan moet worden met wateroverlast in het recente verleden en hoe kan worden geanticipeerd op klimaatontwikkelingen. Steekwoorden zijn het optimaliseren van afvoer, berging en de conservering van water. In de Handreiking Watertoets [lit. 2] zijn de verschillende randvoorwaarden van het Hoogheemraadschap opgenomen met betrekking tot waterberging, veiligheid, waterkwantiteit en beheer en onderhoud. Deze handreiking levert een handvat tijdens de watertoetsprocedure. Naast bovenstaande instrumenten, zijn de peilbesluiten en de keur belangrijke beleidsstukken waarin de technische aspecten van het watersysteem vastliggen.

Waterplan Schiedam

Het Waterplan Schiedam beschrijft de gezamenlijke visie van de gemeente Schiedam en het Hoogheemraadschap van Delfland op het water in de bebouwde kom van Schiedam en de stadsranden. Het doel van het waterplan is 'het bereiken van een duurzaam, schoon, heel en veilig watersysteem'. Daarnaast moet het bijdragen aan een goede afstemming tussen de diverse partijen bij de inrichting, het beheer en onderhoud van het stedelijk water. Er zijn in het Waterplan vier hoofdsporen aangewezen die zijn gevolgd in de visie, namelijk:

- het houden van droge voeten: er dient invulling te worden gegeven aan de wettelijke verplichtingen ten aanzien van bescherming tegen overstromingen en wateroverlast. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de toename van de neerslag door klimaatveranderingen. Tevens dient bestaande grondwateroverlast te worden tegengegaan;
- gezond water met een goede kwaliteit voor mens en natuur: in dit spoor wordt aangegeven op welke wijze de waterkwaliteit verbeterd kan worden zodat aan het streefbeeld wordt voldaan. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de fysisch-chemische kwaliteit van het water, maar ook de biologische kwaliteit ervan. Hierbij kan worden gedacht aan de aanleg van natuurvriendelijke oevers, het baggeren van vijvers en singels en aanpassingen aan de riolering;
- beleving en gebruik: hierbij wordt het belang onderschreven van water als drager van de economie en de ruimtelijke kwaliteit van de stad;

- beheer en onderhoud: goed beheer en onderhoud is essentieel voor droge voeten, gezond water en optimale beleving en gebruik.

In het waterplan Schiedam wordt het belang onderschreven van water als drager van de economie en de ruimtelijke kwaliteit van de stad.

Gemeentelijk rioleringsplan

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de riolering, afstromend hemelwater en grondwater is verwoord in het vastgesteld Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013. Met het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013 wordt een begin gemaakt met de nieuwe zorgplichten voor hemelwater en grondwater. De activiteiten ten aanzien van hemelwater, omvatten de aanleg van riolering in de inbreiding- en uitbreidinggebieden en afkoppelgebieden en indien doelmatig ook in ophooggebieden. De activiteiten ten aanzien van grondwater staan in het teken van het zicht krijgen op de grondwatersituatie. Op basis daarvan kan eventueel een beleid voor de toekomst worden geformuleerd.

Voormalige bebouwing

Het bestemmingsplan heeft een ruim bouwvlak en het pand valt hierin. De reden waarom de afwijkingsprocedure gevolgd wordt heeft vooral te maken met de functie en enkele stedenbouwkundige aspecten waar op zichzelf binnenplannen van afgeweken kan worden. Gelet op het voorgaande heeft de waterbeheerder indirect al ingestemd met deze ontwikkeling. Zoals al eerder aan bod is gekomen stond er recent nog bebouwing ter plekke. In het bouwarchief van de gemeente Schiedam zijn de bouwtekeningen gevonden van deze bebouwing. De conclusie is dat er ten opzichte van de toen bestaande situatie geen uitbreiding van het verhard oppervlak plaatsvindt.

Op het perceel zal een gescheiden waterstelsel worden aangelegd. In het openbaar gebied is dit stelsel nog niet aanwezig maar wel in de nabije toekomst voorzien. Het private stelsel kan dan aan het openbare stelsel worden aangetakt.

Ten behoeve van het plan is de watertoets ingevuld. Het formulier is toegezonden aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Het formulier is als bijlage bij de toelichting gevoegd. In nader overleg met Delfland is afgesproken dat er geen waterbergingseis voortvloeit uit het plan. Wel wordt in het kader van klimaatadaptatie waterberging gerealiseerd (zie paragraaf 3.3.5).

Conclusie

Vanuit het thema water zijn er geen belemmeringen om tot uitvoering van de herontwikkeling over te gaan.

4.4 BODEM

De bodem van een perceel dient geschikt te zijn voor de beoogde functie van het gebruik volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico zijn voor de gebruikers.

Beschrijving van de situatie

Op de locatie heeft een sanering plaatsgevonden van een mobiele alsmede van een immobiele bodemverontreiniging. De *immobiele* verontreiniging is gesaneerd door middel van een leeflaag van 1 meter dik. Als gevolg hiervan heeft de locatie een gebruiksbeperking, namelijk het in standhouden van de leeflaag. De *mobiele* verontreiniging is gesaneerd door middel van het behandelen van de bronzone om de biologische afbraak te stimuleren.

Het resultaat van de sanering is vastgelegd in een evaluatieverslag waarmee het bevoegd gezag heeft ingestemd. Omdat na afronding van de sanering restverontreinigingen in de bodem zijn achtergebleven, is voor de locatie een nazorgplan opgesteld en gelden er gebruiksbeperkingen. Zolang in het kader van een ontwikkeling de gebruiksbeperkingen in acht worden genomen en uitvoering wordt gegeven aan het nazorgplan, zal de bodemkwaliteit geen belemmering vormen voor de toekomstige herontwikkeling. Bij de

aanvraag om omgevingsvergunning wordt door de gemeente beoordeeld of in de aanvraag de gebruiksbeperkingen en de nazorgbepalingen voldoende in acht worden genomen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw te kunnen verlenen. Als dit zo is, vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor een toekomstige herontwikkeling.

Conclusie

Gezien de sanering van het plangebied is het aannemelijk dat het thema bodem geen beletsel vormt voor de uitvoering van het plan. De bodemkwaliteit is geschikt voor de functie na uitvoering van maatregelen.

4.5. NATUUR

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de natuur. De Wet natuurbescherming bevat alle regels voor de bescherming van zowel soorten als natuurgebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de mogelijke effecten van het project op de beschermde natuurwaarden. Daarom is door Ecodat een quickscan d.d. 27 juni 2018 uitgevoerd die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Hieronder volgt een samenvatting van de conclusies uit de quickscan.

Soortenbescherming

De bescherming van in het wild voorkomende planten- en diersoorten is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn voor Nederland geïmplementeerd in deze wet. Op grond van de Wet natuurbescherming gelden diverse verbodsbepalingen, zoals het doden van specifiek aangewezen vogel- en vleermuissoorten.

Aan de hand van een bureaustudie en een veldstudie is bepaald of ter plekke beschermde soorten voorkomen. De directe omgeving van het projectgebied biedt afdoende alternatieven voor de vleermuizen om te kunnen foerageren. Het wegvallen van de vegetatie door de geplande ingreep zal geen negatieve invloed hebben op de gezonde staat van instandhouding.

Middels de geplande ingreep zullen er geen negatieve effecten kunnen ontstaan die de gezonde staat van instandhouding van beschermde flora en/of fauna aantasten.

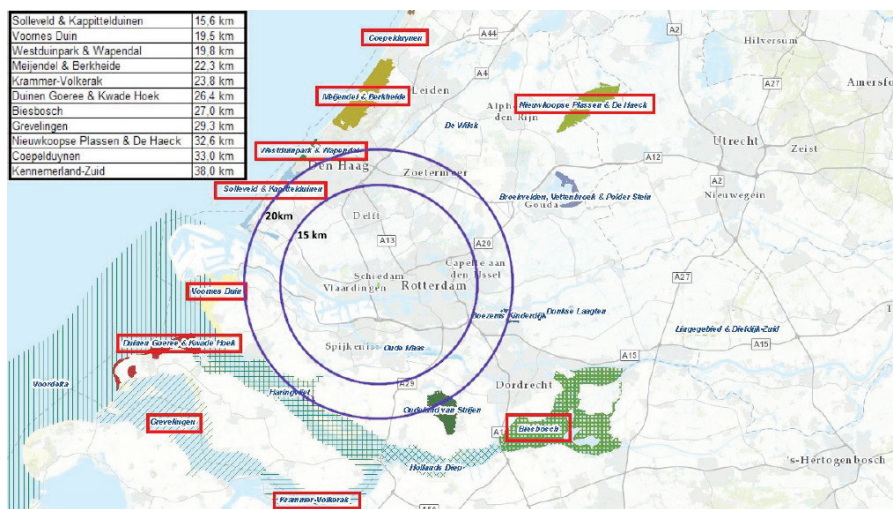
Natura 2000 gebieden

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In Nederland zijn deze richtlijnen geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. Per gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd voor de soorten waarvoor het gebied een belangrijke functie heeft. Activiteiten in Natura 2000-gebieden zijn alleen toegestaan als significant negatieve effecten op de gestelde instandhoudingsdoelstellingen zijn uitgesloten, of als een afweging heeft plaatsgevonden over alternatieven, dwingende redenen van groot openbaar belang en de inzet van compenserende maatregelen. Het projectgebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Europees Natura 2000-gebied. Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Omgevingsvergunning en stikstof

Op grond van artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het verboden om zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijk habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoren effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Concreet betekent dit, gelet op de stikstofproblematiek, dat het niet is toegelaten om zonder vergunning een project te realiseren welke meer dan 0,00 mol stikstof per hectare per jaar bijdraagt in een (voor stikstof kwetsbaar) Natura 2000-gebied.



Natura 2000 gebieden in de omgeving Schiedam (rood: 'voor stikstof kwetsbaar')

De DCMR heeft voor Schiedam een AERIUS-berekening uitgevoerd naar de uitstoot van stikstof bij woningbouw. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat bouwprojecten tot maximaal 50 woningen in ieder geval mogelijk zijn zonder overschrijding van de maximale bijdrage aan stikstof. De berekening toont ook aan dat er grote verschillen kunnen zijn afhankelijk van de locatie van een bouwproject. Omdat de exacte locatie van grote invloed kan zijn zal bij grotere bouwprojecten (vooral nog) een AERIUS-berekening noodzakelijk blijven.

Locatie	Straat	NOx-emissie	Aantal woningen
Centrum	Korte Haven	1.099	73
Noordoost	Tundralaan	943	62
Oost	Parallelweg	1.145	76
Zuidoost	Fortunaweg	1.295	86
Zuidwest	Karel Doormanweg	1.071	71
West	Van Beethovenplein	888	59
Noordwest	Hoefsmidstraat	819	54

Voorlopige conclusie en advies

Op basis hiervan kan de voorlopige conclusie worden getrokken dat bij kleine woningbouwprojecten (tot 50 woningen) het niet aannemelijk is dat sprake is van een toename van de stikstofdepositie en dat voor dergelijke projecten geen Wnb-vergunning vereist is.

Nu het in dit geval over een woningbouwplan gaat van 24 appartementen en 1 logeerkamer (ruim onder de 50 woningen) is de conclusie dat niet aannemelijk is dat sprake is van een toename van stikstofdepositie en dat dus geen Wnb-vergunning vereist is.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Wanneer (kleine) natuurgebieden en de daarin voorkomende soorten geïsoleerd komen te liggen, bijvoorbeeld door bebouwing en infrastructuur, bestaat het risico dat

soorten niet kunnen overleven en het natuurgebied zijn waarde verliest. Door het aaneenschakelen van natuurgebieden wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van deze achteruitgang van natuur en biodiversiteit (veelheid van soorten). Provincies wijzen de NNN-gebieden aan en deze worden op hun beurt vastgelegd in ruimtelijke plannen van de gemeenten. De ecologische hoofdstructuur is planologisch beschermd met het 'nee, tenzij'-principe. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan als zij het gebied aantasten, tenzij er geen alternatieven zijn en de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Schadelijke effecten op de natuur dienen te worden gecompenseerd.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. De gebieden die onderdeel uitmaken van NNN zijn op enkele kilometers gelegen. Met de voorgenenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is eveneens geen sprake.

Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Bomen

Voor de realisering van de bergingen die van het plan deel uitmaken, dienen bomen te worden gekapt. De kap van deze bomen kan vergunningvrij plaatsvinden, omdat ze op een afstand van minder dan 10 meter van het pand van Woonplus (appartementengebouw aan de Korte Haven) staan. Het kappen van de bomen is voorwaarde voor de realisatie van het bouwplan. Tegen het kappen van de bomen bestaat geen bezwaar aangezien deze vergunningvrij kunnen worden verwijderd.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in of bij een beschermd natuurgebied, Natura 2000 gebied of NNN. Voor wat betreft het effect op Natura 2000-gebied wordt verwezen naar hetgeen is beschreven in deze paragraaf. De activiteiten van het planvoornemen zijn, gezien de aard van de functie en de afstand tot beschermde gebieden niet van dien aard dat ze een nadelig effect hebben op de flora en fauna. Het planvoornemen vormt hierdoor geen belemmering op de voorgenenomen ontwikkeling. De zorgplicht zal in acht worden genomen.

4.6. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Vanaf 1 januari 2012 bevat elk bestemmingsplan volgens het Besluit ruimtelijke ordening verplicht een analyse van de cultuurhistorische waarden. Daarnaast stelt het Bro eisen waaraan de voorbereiding van het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing) moet voldoen. Zo dient beschreven te worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en met de in de grond aanwezige of te verwachten cultuur historische waarden wordt omgegaan. Uit bureauonderzoek blijkt dat het gebied geen hoge cultuurhistorische waarde heeft. Er staan geen gebouwen meer op het perceel en de grond is in het verleden voorzien van een leeflaag van 1,0 meter zodat de aanvraag ook vanuit archeologie geen inbreuk maakt op cultuurhistorische waarden.

Op bladzijde 9 is reeds een verantwoording gegeven van het plan aan het beschermd stadsgezicht. Het beschermd stadsgezicht is in het geldende bestemmingsplan Binnenstad vastgelegd in de vorm van een dubbelbestemming. In de regels van het bestemmingsplan is een aantal specifieke regels opgenomen voor deze dubbelbestemming. Aan die regels wordt niet geheel voldaan.

In het ontwerp van het bouwplan is aansluiting gezocht bij de panden in de directe omgeving die het meest karakteristiek en kwalitatief zijn. Dit is terug te zien in de indeling, de plastic, de materialisering en het kleurgebruik van de gevel.

Voor wat betreft archeologie is in 2013 een archeologisch advies uitgebracht met betrekking tot de sloop van de toen bestaande bebouwing en de onderzoeken uit 2011. Met de uitgevoerde sloopwerkzaamheden is voldoende rekening gehouden met dit advies.

Aanvullend hierop is door het bureau Transect een archeologisch onderzoek ingesteld. Naar aanleiding van dat onderzoek is een rapportage opgesteld d.d. 19 januari 2020.

Op basis van de maatvoering van de voorgenomen bodemingrepen voor het appartementencomplex en de mate van verstoring van de bovengrond worden in het kader van de nieuwbouw geen aanvullende maatregelen geadviseerd. De graafwerkzaamheden ten behoeve van de fundering blijven immers in modern geroerde grond en de afstand tussen de heipalen is zodanig, dat een archeologisch bodemarchief tussen de palen nagenoeg onaangetast aanwezig zal blijven. Zodoende bestaat er in de optiek van het onderzoek in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied. Wel geldt dat, wanneer tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke plicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Schiedam). Nu sprake is van nieuwbouw op de locatie van de voormalige bebouwing die reeds volledig is geroerd als gevolg van de sloopwerkzaamheden, kan de conclusie worden getrokken dat er geen nadere archeologische afweging meer nodig is.

Op 27 januari 2020 heeft het hoofd archeologie van de gemeente Rotterdam als adviseur van het bevoegd gezag (gemeente Schiedam) het advies gegeven de conclusies in het rapport van Transect over te nemen.

Zowel de rapportage van Transect als het advies van de gemeente Rotterdam zijn als bijlagen bij deze onderbouwing gevoegd.

Conclusie

Vanuit het thema cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen om tot uitvoering van de herontwikkeling over te gaan.

4.7 GELUID

Op grond van de Wet geluidhinder zijn normen gesteld met betrekking tot de maximale geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Op grond van de Wet geluidhinder moet aan deze normen worden voldaan indien een geluidgevoelige bestemming binnen een wettelijke geluidszone is gelegen. Onderzoekszones voor railverkeer, vliegverkeer en industrie zijn niet van toepassing. Het plangebied is wel gelegen binnen de wettelijke geluidszone voor wegverkeer. Dit betreft de Nieuwe Haven die aan de westzijde van het plangebied gesitueerd is. Doordat het project een geluidsgevoelige bestemming mogelijk maakt en dus is gelegen binnen een wettelijke onderzoekszone is door AGEL Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ter plaatse van het bouwplan 40 dB bedraagt. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De Wet geluidhinder stelt geen beperkingen aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het thema geluid zijn er geen belemmeringen om tot uitvoering van de herontwikkeling over te gaan.

4.8. LUCHT

De Wet luchtkwaliteit is een onderdeel van de Wet milieubeheer en bevat de belangrijkste wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit. In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor verschillende stoffen grenswaarden opgenomen. Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit blijkt dat alleen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof problemen op kan leveren met de wettelijke grenswaarden in Nederland.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient er rekening gehouden te worden met het feit dat de initiatieven uitgevoerd kunnen worden als:

- de grenswaarden van bijlage II van de Wet milieubeheer niet worden overschreden
- de luchtkwaliteit verbetert of ten minste gelijk blijft per saldo

- het initiatief niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit heeft (concentratie stikstofdioxide of fijn stof)
- het initiatief opgenomen is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Een initiatief draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan luchtverontreiniging, als de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof met maximaal 3% verhogen. Voor een aantal projecten is getalsmatig een grens aan deze NIBM grens gegeven. Een voorbeeld hiervan is dat bij de bouw van 1500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan.

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-immissie 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 monitoringstool voor fijnstof (PM 2,5 en PM10) en stikstofdioxide. Uit de monitoringstool blijkt dat het hele plangebied in de laagste categorie scoort zodat gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit ter plekke goed is. In de bijlage bij deze onderbouwing zijn de overzichten van de NSL monitoringstool weergegeven.

Conclusie

Het voorliggende plan waarin 24 zorgwoningen gebouwd worden komt niet overeen met de bouw van 1500 woningen en 1 ontsluitingsweg, zodat aangenomen kan worden dat het plan een aanzienlijk lager percentage stofdeeltjes zal genereren. Daarnaast blijkt uit de NSL monitoringstool dat er geen probleem ten aanzien van de luchtkwaliteit is.

4.9. EXTERNE VEILIGHEID

Bij het aspect externe veiligheid gaat het om het mogelijk maken van risicobronnen (zoals inrichtingen, vliegvelden en transport van gevaarlijke stoffen) en aan de andere kant bestemmingen die bescherming nodig hebben.¹ Er wordt gekeken naar de risico's van de activiteiten voor onder andere omwonenden. Het risico wordt getoetst aan de normen van plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon op een bepaalde locatie overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen (als hij onafgebroken en onbeschermd op die locatie zou verblijven). De omvang van het risico is hierbij afhankelijk van de afstand (hoe groter de afstand, hoe kleiner het risico). De norm die hierbij gesteld is, is één op één miljoen per jaar. Deze norm geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten (woningen, gebouwen met opvang voor minderjarigen, ouderen, zieken en gebouwen waar een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn) en als richtlijn voor beperkt kwetsbare objecten (o.a. verspreid liggende woningen, kleinere winkel- en kantoor panden en sportaccommodaties).

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijk overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is geen norm gesteld, maar een oriëntatiewaarde. Als het groepsrisico toeneemt kan de oriëntatiewaarde overschreden worden. Dit is alleen mogelijk als dit wordt gemotiveerd door de gemeente middels een verantwoordingsplicht.

Er zijn niet alleen veiligheidsnormen voor inrichtingen zoals tankstations of opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen, maar ook voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De externe veiligheid focust zich op de beheersing van de risico's van:

- gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen

¹ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/handreiking/milieuthema/ev/ev-bestemming/>

- BEVI, Besluit externe veiligheid inrichtingen
- transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, over water, wegen en spoorwegen)
 - RNVGS, Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen
 - Bevb, Besluit externe veiligheid buisleidingen
- gebruik van luchthavens

Uit onderzoek van de DCMR van 15 juni 2018 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een voor de gemeente Schiedam relevante risicobron. Voor dit plan kan worden volstaan met generieke maatregelen voor bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Hoewel het hier om een kwetsbare groep gaat, is geen sprake van onvoldoende zelfredzaamheid in geval van calamiteiten. De woningen zijn van alle zijden goed toegankelijk en er zijn geen beletselen voor vluchtmogelijkheden. Te meer nu er gezien het advies van DCMR geen sprake is van een ligging binnen het invloedsgebied van een voor de gemeente Schiedam relevante risicobron.

Nader advies hierover kan bij de Veiligheidsregio worden gevraagd.

Conclusie

Vanuit het thema externe veiligheid zijn er geen belemmeringen om tot uitvoering van de herontwikkeling over te gaan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

In de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voor een aantal bouwplannen (wanneer de bouw planologisch wordt mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplan of project afwijkingsbesluit) verplicht een exploitatieplan op te stellen. Dit gaat onder andere om:

- a) de bouw van meerdere woningen
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- c) de uitbreiding van het hoofdgebouw met minimaal 1000² of met een of meer woningen
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Volgens artikel 6.12.c. hoeft er echter geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd.

De aangevraagde omgevingsvergunning maakt meerdere woningen mogelijk 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. De gemeente is op 2 april 2019 een koopovereenkomst aangegaan voor de uitgifte van de grond aan Thuismakers/September. In deze overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet. Daardoor kan deze koopovereenkomst worden gezien als een anterieure exploitatieovereenkomst in de zin van de Wro. Met de grondverkoop is tevens het kostenverhaal verzekerd. Gezien het voorgaande kan worden vastgesteld dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dat er dus geen verplichting is om een exploitatieplan vast te stellen. De economisch-financiële haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

Tussen Woonplus en Thuismakers is een overeenkomst gesloten omtrent de verplaatsing van de bergingen. Ook op dat punt zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Er is geen exploitatieplan nodig doordat de kosten anderszins verzekerd zijn.

5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Er is tweemaal een overleg geweest met de omwonenden. Op informele wijze is het initiatief toegelicht en konden omwonenden hun mening hierover geven. In beide overleggen waren de meeste omwonenden positief over het plan. Met de ingebrachte opmerkingen wordt voor zover mogelijk rekening gehouden bij de verdere planuitwerking.

Er hebben tijdens het ontwerpproces verschillende persoonlijke gesprekken en bijeenkomsten met omwonenden plaatsgevonden. Uit deze gesprekken zijn verschillende wijzigingen voortgekomen om de omwonenden tegemoet te komen. Zo kwam de afgeschuinde hoek voort uit een wens van de Restauratiewerkplaats en een omwonende om meer zicht en ruimte op die plek. Ook was voor de

omwonende het doorzicht vanuit de Elzensteeg op het binnengebied van belang. De VVE van Woonplus is akkoord gegaan met het ontwerp van het binnengebied, waar de bewoners vanaf de galerij zicht op hebben.

Voor het volgen van de afwijkingsprocedure moet de uitgebreide procedure gevolgd worden bij de aanvraag omgevingsvergunning. Dit betekent dat het college van de gemeente Schiedam in beginsel binnen 26 weken na indieningsdatum een besluit moet nemen op de aanvraag.

Bij een besluit dat met de uitgebreide procedure tot stand is gekomen, wordt eerst het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij het college. Het college neemt daarna een besluit op de aanvraag waarna alleen belanghebbenden beroep in kunnen stellen bij de rechtbank. Daarna kan tegen de beslissing van de rechtbank hoger beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. CONCLUSIE

De Edelweisslocatie ligt in het stedelijk gebied van de gemeente Schiedam ten noorden van de Westmolenstraat. Op deze locatie wordt door Thuismakers een woonzorgvoorziening ontwikkeld dat plaats biedt aan 24 zorgappartementen voor senioren met geheugenproblemen en 1 logeerkamer.

Het initiatief is strijdig met het van kracht zijnde bestemmingsplan 'Binnenstad 2014'. Op grond van artikel 2:12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan afgeweken worden van het bestemmingsplan indien de aanvraag voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat de verantwoording dat er geen wettelijke of beleidsmatige beletsels zijn om aan de aangevraagde afwijking van het bestemmingsplan mee te werken. De aanvraag voldoet dan ook aan het wettelijke criterium van een goede ruimtelijke ordening.