

Integraal advies

Ruimtelijke verkenning

Betreft: Elzensteeg hoek Westmolenstraat

Dossiernummer: 19OMGS225

Datum: 03-07-2020

Advies: M. Zieltjens (PJZ), N. Cup (afval), L. Kuip (verkeer), M. Bekkers (groen/bomen), A. van Vliet (bodem/archeologie), T. Tabak (duurzaamheid, klimaatadaptatie), H. de Kruijf (flora en fauna), R. Huisman (wonen), F. Kwint (milieu), J. van Velthoven (stedenbouw en landschap), G. Roodbol (monumenten)

Advies

De aanvraag voldoet aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

1. Bouwplan

Op 31 juli 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning binnengekomen voor de bouw van (zorg)-appartementen op een perceel grond aan Elzensteeg hoek Westmolenstraat te Schiedam.

Het bouwplan betreft 24 (zorg)appartementen voor een dementerende doelgroep, één logeerkamer en 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gebouw is maximaal 4 bouwlagen hoog. Onderstaande afbeeldingen horen bij de ingediende aanvraag.



Figuur 1



Figuur 2

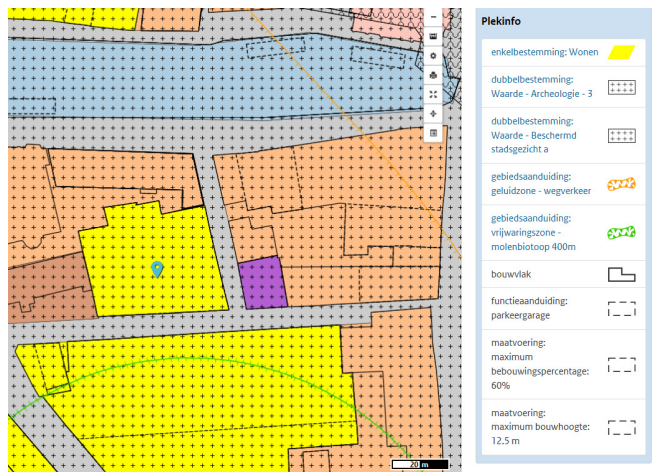
2. Bestemmingsplan

Voor het perceel gelden twee bestemmingsplannen: Binnenstad 2014 (vastgesteld 10-7-2014) en het Parapluplan Parkeren (vastgesteld 5-6-2018).

Het bouwen is in strijd met eerstgenoemde omdat door de mate van verpleging/verzorging sprake is van een maatschappelijke functie die niet in de geldende/reguliere woonbestemming past. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte (12,5 meter) overschreden. Er gelden geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden op grond waarvan medewerking kan worden verleend. Verder is van belang dat het bouwplan niet voldoet aan enkele bepalingen met betrekking tot het Beschermd Stadsgezicht. Het bouwplan is ook in strijd met het Parapluplan Parkeren, als er niet op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (voor auto's maar ook voor fietsen). Er gelden wel mogelijk relevante binnenplanse mogelijkheden voor afwijking.

Gelet op voorgaande is realisatie van het bouwplan in beginsel slechts mogelijk via buitenplanse afwijking of een nieuw bestemmingsplan.

De reguliere procedure voor een kruimelgeval kan niet worden toegepast.



Figuur 3

3. Provinciale Omgevingsverordening

Een ontwikkeling waarbij met een uitgebreide afwijking wordt afgeweken van het bestemmingsplan dient te voldoen aan de betreffende regels (afdeling 6.2) uit de provinciale omgevingsverordening. Het niet voldoen aan de provinciale regels is, ontheffingen daargelaten, reden om geen medewerking te verlenen aan een initiatief. Voor het bouwplan zijn de volgende onderwerpen van belang.

Voor ruimtelijke kwaliteit geldt dat gebouwd moet worden passend bij de intensiteit, aard en schaal van de stedelijke omgeving (inpassing).

Voor stedelijke ontwikkelingen is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking van belang.

Voor cultureel erfgoed is bescherming van de molenbiotop van belang.

Het bouwplan lijkt niet in strijd met de provinciale regels.

4. Procedurele aspecten

De aanvraag betreft de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo. Deze moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing (is aangeleverd ter controle) en voldoen aan het principe van een goede ruimtelijke ordening zoals de Wabo vereist.

Er is afwijking nodig van het bepaalde met betrekking tot het Beschermd Stadsgezicht (zie hierna).

Er is afwijking nodig van het Parapluplan parkeren (zie hierna).

In de 'Algemene verklaring van geen bedenkingen Wabo' is het bouwen van woonzorgvoorzieningen een door de raad aangewezen geval als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 van het Bor. Hierdoor is er geen VVGB van de raad nodig, mits door het college worden besloten dat er geen sprake is van politieke of bestuurlijke gevoeligheid en niet meer dan 1/5 van de raadsleden dat alsnog wenst.

5. Stedenbouw & landschap

Locatie karakteristieken

De locatie ligt op de hoek van de Westmolenstraat en de Elzensteeg op de voormalige Stoomwasserij Edelweiss locatie in de historische binnenstad van Schiedam en binnen Beschermd stadsgezicht.

In het bestemmingsplan wordt de "historische structuur" van de Binnenstad benoemd als vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. De historische indeling en het historische architectuurbeeld gelden hierbij als referentie.

De Cultuurhistorische Analyse en Waardestelling geeft een goede analyse van de historische ontwikkeling en de cultuurhistorische waarden van het plangebied. De rooilijnen en de historische verkavelingsstructuur zijn essentieel en het beschermingsbelang ervan wordt benadrukt. De aanwezige elementen van de structuur en de bebouwing moeten worden gerespecteerd. Vooral langs de grenzen staat een groot aantal beschermde monumenten. De oorspronkelijke cultuurhistorische karakteristiek vormt de basis voor herontwikkeling.

Kenmerkend voor de structuur van het Westmolenkwartier is de grote afwisseling en differentiatie in perceel grootte en bebouwing. De gebouwen variëren sterk in grootte en kennen een variatie aan nokrichtingen. Grote bedrijfspanden en kleinschalige woningen wisselden elkaar in het verleden af.

Langs de Westmolenstraat waren de gevelwanden aaneengesloten en varieerde de hoogte van twee bouwlagen met een kap tot incidenteel drie lagen met een kap. De gevels van gekeimde baksteen of pleisterwerk eindigden vaak in een kroonlijst. Langs de Lange Haven bevonden zich grote woonhuizen met diepe tuinen die reikten tot aan de Westvest. In de loop van de 17e en 18e eeuw zijn deze percelen volgebouwd met diverse industriële en utilitaire gebouwen voornamelijk pakhuizen en branderijen. Langs de Westvest zijn veel van deze oorspronkelijke panden inmiddels weer gesloopt. Dit waren grote gebouwen tot vier bouwlagen hoog.

Aan de Westmolenstraat liggen grondgebonden woningen in twee tot drie bouwlagen al dan niet met kap. De goothoogte varieert en ligt tussen circa 6,0 meter en circa 10 meter. De gevelwanden zijn aaneengesloten. In de overgang van openbaar naar privé kan gebruik worden gemaakt van een stoep. De bebouwing aan de Westmolenstraat vormt de overgang tussen de Lange Haven enerzijds en de Westvest anderzijds en toont aspecten van beide zijden. De korrel is kleinschaliger en compacter dan aan de Lange Haven. Aan de Westmolenstraat en de Elzensteeg wordt zowel gewoond als gewerkt (gemengd woon-werkklimaat).

Bouwplan versus context

Om te komen tot een stedenbouwkundige inpassing is het belangrijk dat het plan aansluit bij de schaal en het karakter van de historische binnenstad.

Het voorgestelde bouwplan is drie tot vier bouwlagen hoog. De architectuur is eigentijds en modern.

Het plan kent in de gevel- en massabehandeling een aantal verbijzonderingen. Door insnijdingen, verschillend materiaalgebruik, verschillende kap- dakoplossingen (en kaprichtingen), en staande gevelopeningen met verschillende afmetingen ontstaat een massa welke zorgvuldig is vormgegeven en oogt als een kleinere bebouwingskorrel.

Ook de verspringende daklijn (verschillende dakhoogten) en de afwijkende gevelbehandeling van de begane grond gevel t.o.v. de bovenliggende gevels zorgen ervoor dat de massa een betere geleding krijgt en er een afwisselend straatbeeld ontstaat.

Stedenbouwkundig Advies

Bij de beoordeling van het bouwplan wordt onder meer gekeken naar de ruimtelijke inpassing en uitwerking van het plan op zijn omgeving. Beeldkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit, privacy, sociale veiligheid, daglichttoetreding, bezonning en schaduwwerking, zichtlijnen en zichthoeken zijn hierin van belang.

Ondanks dat de massa en de architectuur van het voorgestelde bouwplan afwijkend is van de stijl van de historische bebouwing in de binnenstad, sluit het plan in massa, hoogte, opbouw en gevelbehandeling (plasticiteit) goed aan op de naastgelegen en tegenoverliggende bebouwing. Dit past ook bij de historische variatie in woonpanden en meer complexmatige inbreidingen. De gevelwanden zijn aaneengesloten en volgen in hoofdzaak de rooilijn. Hiermee sluit het plan aan bij de hier kenmerkende (gesloten)bouwblokken en de stedenbouwkundig gewenste fijnmazige structuur van het historische weefsel.

Op een aantal aspecten is het bouwplan strijdig met de bouwregels voor het beschermd stadsgezicht. Voor deze strijdigheden wordt waar nodig en mogelijk gebruik gemaakt van de afwijkingsbepalingen die het bestemmingsplan biedt.

- De voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd in de voorste grens van het bouwvlak. Het hoofdgebouw volgt voor het overgrote deel de grens van het bouwvlak. Op de hoek is deze iets afgeschuind en teruggelegd t.o.v. de rooilijn, waar discussie over is met de commissie voor welstand en monumenten. Stedenbouwkundig is dit echter aanvaardbaar omdat met deze ingreep de lange gevel aan de Elzensteeg optisch wordt ingekort. Dit draagt bij aan een passende geleding van het hoofdvolume, door de afschuining ontstaat meer licht en ruimte in de Elzensteeg. Ook komt dit tegemoet aan de opmerkingen/bezwaren vanuit de omgeving. Het bouwplan voldoet evenwel aan deze bepaling. Het gebouw heeft gelet op aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling eigenlijk twee voorgevels. Beide voorgevels worden in de voorste grens van het bouwvlak gebouwd.

- Hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 45 graden en maximaal 60 graden. Er kan hiervan worden afgeweken voor een dakhelling van minimaal 30 graden of een platte afdekking. De richting van een kap ligt loodrecht op de straat. Andere kaprichtingen kunnen via afwijking worden toegestaan indien de bestaande kaprichting afwijkt, de kaprichting in de historische situatie heeft afgeweken of een andere kaprichting de waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig aantast. Het ontwerp betreft een combinatie van kappen en plat afgedekte dakdelen. De kaprichting valt binnen de hellingshoek van 45 en 60 graden en staat zowel loodrecht als evenwijdig aan de rooilijn. Er wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid; in totaal leidt de (gedeeltelijke) afwijking niet tot een onevenredige aantasting van de waarden van het beschermd stadsgezicht.
- Dakterrassen zijn niet toegestaan. Er kan worden afgeweken, mits de privacy van aanliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast en deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De voorgestelde dakterrassen liggen terug richting het binnenterrein en zijn derhalve niet/nauwelijks zichtbaar vanaf openbaar gebied. Ook zal de privacy van aanliggende percelen in dit geval niet onevenredig worden aangetast. Er wordt daarom gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid.

Het plan is niet strijdig met de eisen vanuit de molenbiotoop.

Het nu voorliggende plan is in haar stedenbouwkundige opzet en hoofdvorm akkoord.

Wel wordt de initiatiefnemer/architect verzocht bij de verdere uitwerking van het plan in overleg te gaan met de welstands- en monumentencommissie voor een definitief akkoord (ook gelet op te kiezen materialen/ kleuren en detaillering, etc.). De verdere uitwerking en vormgeving van de balkonpartijen op het binnenterrein zouden hierbij eveneens aan de orde mogen komen.

6. Mobiliteit (Verkeer / Parkeren)

Voor de planlocatie geldt het Parapluplan Parkeren, waarin voorwaarden zijn opgenomen over parkeren. Er komen 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeernorm voor een verpleeg-/ verzorgingstehuis is 0,5 p.p. per wooneenheid. Op basis van die norm bedraagt de parkeereis 12 parkeerplaatsen (schil, gereguleerd gebied). De bewoners hebben geen auto. De auto's zullen vooral voor personeel en wellicht voor bezoekers zijn. Het onderhavige plan voorziet in 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Feitelijk is er nog een tekort van 2 parkeerplaatsen. Door de aanleg van de fietsenstalling (met elektrische oplaadpunten) wordt voldoende compensatie geboden voor de resterende 2 autoparkeerplaatsen. Er is afwijking nodig van het Parapluplan parkeren. Concreet wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid voor het college uit het Parapluplan Parkeren als sprake is van uitwisselbaarheid van parkeervoorzieningen bij de toepassing van andere mobiliteitsvormen dan de auto (artikel 5.1 onder 5 sub d).

7. Wonen & zorg

Vanuit Wonen wordt beoordeeld of dit initiatief past binnen het beleid van wonen & zorg. Hiervoor biedt het Plan van Aanpak Langer Zelfstandig Wonen 2019 het beoordelingskader.

Het initiatief betreft een kleinschalige woon-zorgvoorziening van ca. 25 appartementen van stichting september. De beoogde doelgroep is dementerenden. Allereerst is gekeken of dit aanbod aansluit bij de vraag (kwantitatief). Dit initiatief met gezamenlijke voorzieningen sluit aan bij de vraag in Schiedam. We zien 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 is er onlangs een gelijksoortig project ontwikkeld in het "oude zusterhuis" (25 plaatsen). Verder is er in dit dure woon/zorgsegment ook nog een "particulier" verpleeghuis Zorghavens met 15 plaatsen. Vanuit het perspectief dat dit project primair gericht zou moeten zijn op Schiedamse mensen met geheugenproblemen (wat de voorkeur/wens is van de gemeente) matcht dit project nog met de lokale behoeften. Maar na de realisatie van dit project is er voorlopig voldoende aanbod in dit dure segment.

Vervolgens is gekeken naar het type woning. De bouw is specifiek ontwikkeld voor mensen met geheugenproblemen. Met op de begane grond algemene ruimtes en ruimte voor personeel etc. Op de eerste tot en met de vierde zijn appartementen gesitueerd met een oppervlakte tussen de 30 en 47m².

Wellicht dat flexibel gebruik mogelijk kan zijn voor andere mensen in de toekomst. Niet dat er te weinig mensen zouden zijn met geheugenproblemen, maar wellicht wel in dit dure huursegment.

In lijn met het Plan van Aanpak Langer Zelfstandig Wonen dient er verder in het ontwerp aandacht te zijn voor de toe- en doorgankelijkheid van de woning en de woonomgeving. Als het gaat om de begaanbaarheid van de openbare ruimte dient er gekeken te worden naar oversteekplaatsen, looproutes, stallingen van fietsen en afritjes.

Dit initiatief met gezamenlijke voorzieningen sluit aan bij de vraag in Schiedam. In lijn met het Plan van aanpak is verder in het ontwerp aandacht besteed aan de toe- en doorgankelijkheid van de woning en woonomgeving.

8. Duurzaamheid

In het kader van de doelstellingen in het klimaatbeleidsplan om tot een 30 procent CO₂-reductie te komen wordt ten eerste geadviseerd om kritisch te kijken naar de dak-, gevel-, vloer- en bodemisolatie van de geplande zorgappartementen. Aandacht houden voor ventilatie is hierin essentieel om een gezond binnenklimaat te handhaven. Ook het gebruikte isolatiemateriaal kan een belangrijke factor zijn van de mate waarin een huis zowel thermisch als akoestisch geïsoleerd is. Ook de verlichting kan een rol spelen in de CO₂-uitstoot: d.m.v. tactische plaatsing van ramen en het raamoppervlakte kan er zo veel mogelijk gebruik gemaakt worden van daglicht. Een creatief lichtplan van spaarlampen en led-lampen kan het energieverbruik verder terugdringen. Geadviseerd wordt om dit mee te nemen in het ontwerp.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 juli 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Het wordt zeer op prijs gesteld als op deze eis voorgesorteerd wordt en (bijna) energieneutraal ontwikkeld wordt. Het plaatsen van zonnepanelen is hierin een belangrijke factor en daarnaast een concrete ambitie van ons college van burgemeester en wethouders. De plaatsing van zonnepanelen in dit project is een vereiste. Een ander belangrijk punt is de ambitie van de gemeente Schiedam om in 2040 volledig onafhankelijk te zijn van (aard)gas. De geplande nieuwbouw dient aardgasvrij aangelegd te worden (dit is ook wettelijk bepaald).

Gemeente Schiedam wil in bouwprojecten bijdragen aan de circulaire economie. Voor dit plan zou bijvoorbeeld een materialenpaspoort gemaakt kunnen worden. Doel hiervan is dat alle gebruikte materialen van het gebouw te benoemd kunnen worden om ervoor te zorgen dat in de toekomst hergebruik makkelijk is en meer waarde gecreëerd wordt. Daarnaast dient onderzoek verricht te worden naar het gebruik van biobased bouwmaterialen, zoals hout afkomstig uit duurzaam (FSC-gecertificeerd) bos.

Er 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. Het gebouw wordt niet aangesloten op het gasnet. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 3.3.6 van de ruimtelijke onderbouwing.

9. Water en klimaatadaptatie

Water

Bij een RO-procedure is een watertoets wettelijk verplicht, inclusief contact met de waterbeheerder. Er moet worden gezien en beschreven wat het effect is op de waterhuishouding. Dit is gebeurd. Gelet op de ooit/recent aanwezige verharding hoeft er volgens de waterbeheerder geen compensatie plaats te vinden.

Klimaatadaptatie

Op de impressies is te zien dat in het plan aandacht is voor vergroening van de buitenruimte. Inspanningen die bijdragen aan het bergen/infiltreren van hemelwater en het tegengaan van hittestress worden toegejuicht. Daarnaast kan een groen dak bijdragen aan het rendement van zonnepanelen. De buitenruimte dient zo veel mogelijk natuurinclusief ingericht te worden. De

beplanting dient bij te dragen aan het bevorderen van de biodiversiteit (bloeiende planten, waardplanten voor insecten, e.d.) en in het plan kan gedacht worden aan het plaatsen van nestkasten en insectenhôtels. Hoge kwaliteit en diversiteit van groen heeft daarnaast bewezen positieve effecten op de (mentale) gezondheid van bewoners.

Het plan wordt aangesloten op het nieuwe gescheiden rioolstelsel. 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. Dit plan zal onderdeel zijn van de uitwerking van de tuin en in samenspraak met de gemeente tot stand komen. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 3.3.5 van de ruimtelijke onderbouwing.

10. Milieu

Milieu-effectrapportage

Over de effecten van het plan door stikstofdepositie wordt bij voorkeur geen redenering gevolgd, maar een objectieve vaststelling (op basis van een (AERIUS-)berekening). Ondanks dat een project in de gebruiksfase, gelet op de aard van het plan, het aantal woningen en de verkeersbewegingen en gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde depositiegevoelige natuurgebied nauwelijks effect zal hebben, is het geen 'bewijs'. Het volgen van een redenering is een juridisch risico.

Ook moet bij de beoordeling, of er een effect is, de bouwfase worden beoordeeld. Als nu al duidelijk is dat uitvoering van de bouw niet mogelijk is vanwege de effecten daarvan op een natuurgebied, is het plan niet uitvoerbaar. Dit hoeft in dit stadium niet objectief te worden vastgesteld. Hier is het voldoende als aannemelijk wordt gemaakt dat te zijner tijd uitvoering van de bouw mogelijk is.

Natuur

Ook hier moet worden ingegaan op de effecten door stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Daarbij verwijzen naar wat daarover elders is geschreven (in dit geval paragraaf 4.1.1) mag.

11. Beheer openbare ruimte

Afval

Als er geen zelfstandige woningen worden gerealiseerd, dan heeft de gemeente geen zorgplicht voor de huisvuilinzameling. De instelling moet daar zelf afspraken over maken met een inzamelaar naar keuze. In de praktijk betekent dit dat er op eigen terrein (inpandig) een containerruimte moet zijn.

12. Flora en fauna / Natuur

Flora en fauna

Het flora en fauna onderzoek is uitvoerig en afdoende de conclusies kunnen worden overgenomen

Bomen

Op het terrein bevinden zich een aantal kapvergunningplichtige bomen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen deze te worden ingepast of dient middels ontwerpstudies onderbouwd te worden waarom deze niet in te passen zijn. In geval dat de bomen onderbouwd echt niet behouden kunnen blijven dan dienen deze op adequate wijze gecompenseerd te worden. Dat hoeft niet persé in aantallen te zijn, de waarde van de bomen kan ook gecompenseerd worden in het plan of in de omgeving. Hier zullen afspraken met de marktpartij over moeten worden gemaakt.

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.

13. Archeologie en bodem

Archeologie

Op grond van het bestemmingsplan is het aanvragen van een omgevingsvergunning noodzakelijk indien graafwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlak groter dan 50 m² en die dieper reiken dan 0,5 m-mv. Bij een overschrijding van deze criteria wordt op basis van het bouwplan door de stadsarcheoloog beoordeeld of het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In het recente verleden is op de locatie een bodemsanering uitgevoerd waardoor de bodem over de gehele locatie is geroerd tot 1,0 m-mv en plaatselijk tot 10 m-mv. In deze laag zijn eventuele archeologische waarden reeds vergraven.

In 2018 is het bouwplan ter beoordeling voorgelegd aan de stadsarcheoloog. Op basis hiervan heeft de stadsarcheoloog geconcludeerd dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voorafgaand aan het uitvoeren van dit onderzoek moet een programma van Eisen worden opgesteld, waarin is aangegeven waar het uit te voeren archeologisch onderzoek aan moet voldoen. Het advies van de stadsarcheoloog is als bijlage toegevoegd.

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

Bodem

Op de locatie heeft in het verleden een chemische wasserij gezeten. Als gevolg hiervan is de bodem verontreinigd geraakt. In de periode 2013 tot en 2016 is de bodem gesaneerd, door de verontreiniging de kern van de verontreiniging tot 10 m-mv te behandelen met een ijzerverbinding waardoor enerzijds de afbraak wordt gestimuleerd en anderzijds de verontreiniging wordt geïmmobiliseerd. Buiten de verontreinigingskern is de bodemlaag tot 1,0 m-mv ontgraven en vervangen voor geschikt grond. De afbraak van de verontreiniging wordt periodiek gemonitord door het bemonsteren van diverse peilbuizen.

Van de uitgevoerde saneringswerkzaamheden is een evaluatieverslag opgesteld en ter beoordeling opgestuurd naar het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Op 15 december 2016 (kenmerk 16UIT13842) heeft het bevoegd gezag ingestemd met het evaluatieverslag en het nazorgplan. Het besluit is als volgt:

- op grond van artikel 39c lid 2 Wbb in te stemmen met de uitgevoerde deelsanering en het behaalde saneringsresultaat zoals verwoord in het evaluatieverslag van 8 november 2016, opgesteld door Arcadis Nederland b.v.;
- op grond van artikel 39d lid 1 Wbb in te stemmen met het nazorgplan zoals opgenomen in het evaluatieverslag van 8 november 2016, opgesteld door Arcadis Nederland b.v.;
- op grond van artikel 39d lid 2 Wbb dat de aangebrachte saneringsmaatregel, bestaande uit een leeflaag en monitoringspeilbuizen in stand gehouden en onderhouden wordt en waar nodig moet worden hersteld, verbeterd of wordt vervangen.

Daarnaast zijn onderstaande mededelingen in de beschikking opgenomen:

- de locatie, met inachtneming van zorgmaatregelen, geschikt is voor de bestemming wonen (met tuin);
- wijzigingen in het gebruik van de locatie voorafgaand aan de wijziging gemeld dienen te worden bij en akkoord bevonden moeten worden door het bevoegd gezag Wet bodembescherming;
- graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 m -mv niet zijn toegestaan en grondwateronttrekkingen en infiltratie in de omgeving die de grondwaterstroming kunnen beïnvloeden niet zijn toegestaan zonder instemming met een melding op grond van artikel 28 en 39 Wbb door het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

Zowel de besluiten als de mededelingen dienen in acht genomen te worden (en worden in principe opgenomen in de omgevingsvergunning). Vanwege de aanwezige restverontreiniging en nazorgverplichting, zijn voor de bouwwerkzaamheden de procedures uit de Wet bodembescherming van toepassing.

14. Monumenten

De planlocatie ligt in het Beschermd Stadsgezicht. In het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarden zijn voorwaarden opgenomen in de bestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht zone A' van het geldende bestemmingsplan Binnenstad 2014. Op een aantal aspecten is het bouwplan strijdig met de bouwregels voor het beschermd stadsgezicht.

Het plan is diversen malen in SO-fase doorgenomen met o.a. architect, stedenbouwkundige en afgevaardigde van vakgroep monumenten. Hierbij zijn de afwijkingen ten aanzien van het bestemmingsplan in het bijzonder besproken en bijgesteld ten gunste van de waarden van het beschermd stadsgezicht. De ontwerp kwaliteit van het voorgestelde pand is hoog geworden. Hierbij is goed gelet op de fijn korreligheid van het object door het kiezen van verschillende dakvormen en -hoogten. Eerdere bezwaar tegen de hoekverdraaiing van de gevel aan de Elzensteeg is uiteindelijk komen te vervallen door het inzicht dat op dit punt de lange gevel onderbroken wordt en de massa aan de steeg minder zwaar wordt.

Voor de strijdigheden wordt waar nodig en mogelijk gebruik gemaakt van de afwijkingsbepalingen die het bestemmingsplan biedt. Omwille van de fijnkorreligheid in het plan is er geen bezwaar tegen het gebruik van de afwijkingsmogelijkheid op deze plek.

15. Grondzaken

Een deel van de planlocatie (ter plaatse van de bestaande berging) is geen eigendom van de gemeente en nog geen eigendom van de aanvrager. Bij een aanvraag die betrekking heeft op grond van een ander moet een verklaring zitten dat de eigenaar hiermee instemt.

16. Conclusie

- De aanvraag betreft de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo. Deze moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing, die ter controle is aangeleverd. De aanvraag voldoet aan het principe van een goede ruimtelijke ordening. Daar is sprake van met inachtneming van deze ruimtelijke verkenning.
- Er is afwijking nodig van het Parapluplan parkeren. Concreet wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid voor het college uit het Parapluplan Parkeren als sprake is van uitwisselbaarheid van parkeervoorzieningen bij de toepassing van andere mobiliteitsvormen dan de auto (artikel 5.1 onder 5 sub d).
- Er is geen VVGB van de raad nodig aangezien Het bouwplan valt onder de reikwijdte van artikel 2, lid 1.b van deze algemene VVGB omdat sprake is van het bouwen van woonzorgvoorzieningen.
- Het bouwplan is niet in strijd met de regels uit de provinciale omgevingsverordening.
- Stedenbouwkundig is het plan akkoord.
- Het bouwplan is al meermalen besproken in het vooroverleg met de welstandscommissie. Welstand is op hoofdlijnen akkoord met het gepresenteerde bouwplan. Welstand heeft wel bedenkingen bij de voorgestelde afschuining van de hoek Elzensteeg-Westmolenstraat. De welstandscommissie ziet hier geen aanleiding om af te wijken van de historische gevelrooilijn. Stedenbouwkundig is er echter geen bezwaar, door de afschuining ontstaat meer licht en ruimte in de Elzensteeg. Daarnaast is de afschuining in overeenstemming met het bestemmingsplan. Bovendien is deze hoekafschuining juist geïntroduceerd n.a.v. gesprekken met direct omwonenden ter voorkoming van eventuele bezwaren.
- Wonen & zorg heeft de wens dat de voorziening gebruikt gaat worden door Schiedamse mensen. Dit initiatief met gezamenlijke voorzieningen sluit aan bij de vraag in Schiedam.
- Vanuit duurzaamheid wordt het zeer op prijs gesteld als er op de eisen van BENG voorgesorteerd wordt en (bijna) energieneutraal ontwikkeld wordt. Er 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.

- Gelet op de ooit/recent aanwezige verharding hoeft er volgens de waterbeheerder geen (water)compensatie plaats te vinden. Er wordt wel waterberging gerealiseerd (zie hierna).
- Realisatie van zo veel mogelijk en divers groen is wenselijk gelet op klimaatadaptatie. 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. Dit plan zal onderdeel zijn van de uitwerking van de tuin en in samenspraak met de gemeente tot stand komen.
- Gelet op het effect van stikstofdepositie hoeft er geen objectieve vaststelling (Aerius-berekening) worden gedaan aangezien het bij kleine woningbouwprojecten (tot 50 woningen) niet aannemelijk is dat sprake is van een toename van de stikstofdepositie en dat voor dergelijke projecten geen Wnb-vergunning vereist is..
- De instelling moet zelf afspraken maken over huisvuilinzameling met een inzamelaar naar keuze.
- Er moeten bomen gekapt worden. 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.
- Er moest nog nader archeologisch onderzoek plaatsvinden. Er is door het bureau Transect een archeologisch onderzoek ingesteld. Naar aanleiding van dat onderzoek is een rapportage opgesteld d.d. 19 januari 2020. 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.
- Gelet op bodemverontreiniging gelden er de voorwaarden uit de beschikking. Deze worden in principe opgenomen in de omgevingsvergunning).
- Met betrekking tot het Beschermd Stadsgezicht is afwijking nodig van het bepaalde daaromtrent met gebruikmaken van de mogelijkheden in de artikelen 28.3.7 (dakafdekking), 28.3.8 (kaprichting) en 28.3.9 (dakterrassen).
- Bij een aanvraag die betrekking heeft op grond van een ander moet een verklaring zitten dat de eigenaar hiermee instemt. Tussen Woonplus en Thuismakers is een overeenkomst gesloten omtrent de verplaatsing van de bergingen.