

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	9
2.1 Historische ontwikkeling	10
2.2 Ruimtelijke structuur	10
2.3 Deelgebieden	11
2.4 Functionele beschrijving	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	21
3.1 Rijksbeleid	21
3.2 Provinciaal en Regionaal beleid	22
3.3 Gemeentelijk/lokaal beleid	23
3.4 Conclusie	28
Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	29
4.1 Bodemkwaliteit	29
4.2 Waterparagraaf	29
4.3 Flora en fauna	30
4.4 Externe veiligheid	31
4.5 Leidingen	32
4.6 Geluid	32
4.7 Luchtkwaliteit	33
4.8 Milieuhinder bedrijvigheid	34
4.9 Horeca	35
4.10 Archeologie	35
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Doelstellingen	39
5.3 Ontwikkelingen	40
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	41
6.1 Algemene juridische opzet	41
6.2 Bestemmingen	41
6.3 Dubbelbestemmingen	44
6.4 Overige bepalingen	45
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 8 Handhaving	49

Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
9.1	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	51
9.2	Resultaten inspraak	51
9.3	Terinzagelegging	51

Bijlagen bij de toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

De gemeente Schiedam is sinds enkele jaren bezig haar bestemmingsplannen te actualiseren. Voor de actualisatie van de bestemmingsplannen heeft het college van burgemeester en wethouders in 2007 het projectplan 'actualisatie bestemmingsplannen 2007-2011' vastgesteld. Het projectplan dient er toe om de actualisatieopgave versneld te voltooien. Doel van het projectplan is om medio 2011 in de gehele gemeente de beschikking te hebben over volledig geactualiseerde bestemmingsplannen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de wijk Oost. Voor deze wijk is een herziening van de daar nu geldende bestemmingsplannen noodzakelijk. De directe aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wettelijke plicht om een actueel bestemmingsplan voor het plangebied Schiedam Oost te hebben. Actualisatie is ook nodig aangezien de huidige bestemmingsplanregelingen verouderd en niet meer actueel zijn. Voor het gebied gelden bovendien een groot aantal bestemmingsplannen, waardoor het juridisch kader erg versnipperd is. Een eenduidige en actuele regeling voor het plangebied is dan ook zeer wenselijk.

Doel

Het hoofddoel is het van kracht laten worden van een nieuw, actueel, adequaat en digitaal bestemmingsplan. De gemeente wenst de beschikking te hebben over een doelmatig en passend planologisch regime, dat aan de inwoners en andere gebruikers voldoende rechtszekerheid biedt over hun rechten en plichten. Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Voor grote delen van het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk gemaakt. Het gaat om een reeds bestaand ingericht woongebied. In het bestemmingsplan worden vooralsnog geen grootschalige ontwikkelingen opgenomen.

Met het nieuwe bestemmingsplan beschikt de gemeente over een instrument om gewenste en ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en te beheersen.

Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan wordt opgesteld in overeenstemming met de "standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP2008" en het "Informatiemodel ruimtelijke ordening IMRO2008". Het plan is hierdoor digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar.

1.2 Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan Schiedam Oost regelt het gebruik van de gronden en de wijze van bebouwing in dat deel van de gemeente. Het betreft een gebied met voornamelijk een woonfunctie dat in de vooroorlogse periode is gebouwd en grenst aan het centrum van Schiedam en de Rotterdamse wijk Oud Mathenesse. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de Couwenhovenstraat, aan de oostkant door de Hogeбанweg en aan de noordkant door de Horvathweg. Aan de westkant wordt de plangrens gevormd door de Singel en de achterzijde van de bebouwing aan de Broersvest. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



OSL6-flg

Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

ligging bestemmingsplan

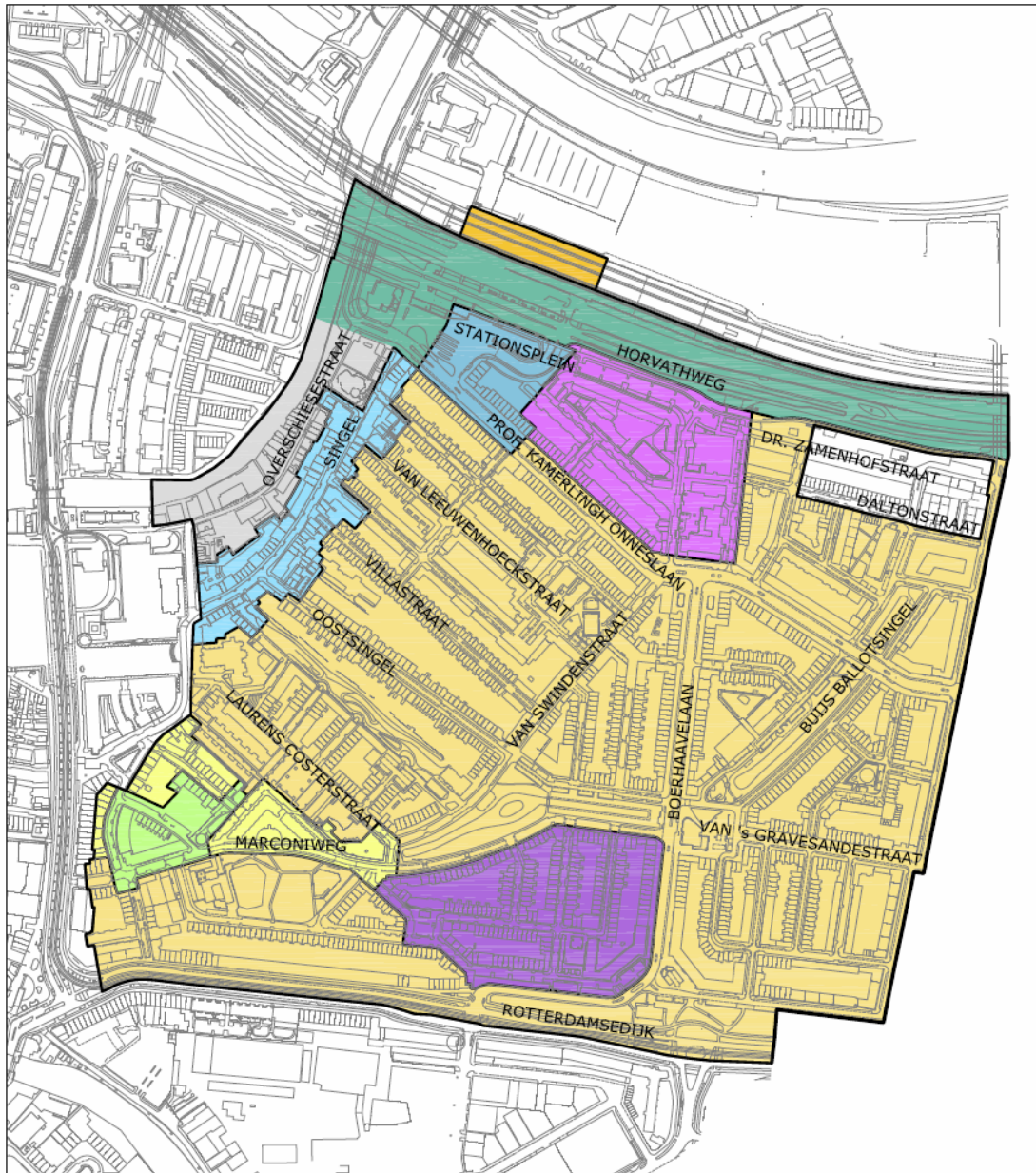


bestemmingsplan "Oost"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan is een integrale herziening van een groot aantal bestemmingsplannen. Hieronder zijn de geheel of gedeeltelijk van toepassing zijnde bestemmingsplannen weergegeven. In figuur 1.2 is weergegeven op welke gebieden de diverse regelingen betrekking hebben.

Bestemmingsplan	vaststellingsdatum
1. Plan van Uitbreiding gemeente Schiedam	07-07-1944
2. metro	11-12-1995
3. Stationsstraat en omstreken	15-12-1986
4. bebouwingsvoorschriften voor de Bebouwde kom	08-08-1944
5. Stationsplein-Oostzijde	26-05-2003
6. TramPlus-Overschieestraat	08-02-1999
Stadsvernieuwingsplan	
1. Marconiweg en omstreken	19-09-1994
2. Marconiweg en omstreken. eerste herziening	03-02-1997
3. Singel-Noord	22-05-1989
4. Galileistraat en omstreken	14-12-1992



OSL6-fig

Figuur 1.2: Vigerende regelingen

Bestemmingsplannen

- Plan van uitbreiding gemeente Schiedam
- Metro
- Stationstraat e.o.
- Bebouwingsvoorschriften voor de bebouwde kom
- Stationsplein-Oostzijde
- TramPlus-Overschiesetraat

Stadsvernieuwingsplan

- Marconlweg e.o. (deels goedkeuring onthouden)
- Marconlweg e.o. eerste herziening
- Singel-Noord
- Gallelstraat e.o.



1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

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

De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de geschiedenis en de huidige situatie van het plangebied. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de ruimtelijke en functionele structuur;
- In hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van andere overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- De gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven. Aangezien het plan een conserverend karakter heeft zijn de gevolgen voor de verschillende aspecten minimaal. Toch dient in het kader van het nieuwe bestemmingsplan bij deze zaken stilgestaan te worden;
- De visie op het plangebied is beschreven in hoofdstuk 5. Op basis van verschillende aspecten wordt een beeld gevormd van ontwikkelingen die zich in het plangebied afspelen of mogelijk gaan afspelen. Daarbij wordt tevens aangegeven hoe deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 6 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 7 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- Hoofdstuk 8 betreft de handhaving van het in het plan bepaalde+;
- Hoofdstuk 9 behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke analyse gegeven van het plangebied. Paragraaf 2.1 gaat in op de historische ontwikkeling van Schiedam en Schiedam Oost. De ruimtelijke opbouw van het plangebied, worden beschreven in paragraaf 2.2. Aan de hand van ruimtelijke karakteristieken wordt het plangebied verdeeld in acht deelgebieden. De deelgebieden worden in paragraaf 2.3 afzonderlijk beschreven. In paragraaf 2.4 volgt een functionele beschrijving van het plangebied.

2.1 Historische ontwikkeling

Van oorsprong maakte het plangebied deel uit van de uitgestrekte polders van Oud Mathenesse tussen Schiedam en Rotterdam. Langs de oevers van de Schie vond het transport plaats en ook de eerste bebouwing buiten de binnenstad was hier te vinden. Rond 1850 was Schiedam een rustig stadje waar van industrie nog geen sprake was. Het plangebied lag in de oksel van de Schie en de Rotterdamse-dijk, beide met lintbebouwing. Door het gebied liep een veenstroompje. De kavels in de polder lagen haaks op de Schie. De achterkant van de stadsontwikkeling werd gevormd door een dijkje ter plaatse van de huidige Singel. De verbinding tussen het station en de binnenstad wordt gevormd door de Overschieseweg-Boterstraat.

Speculatiebouw 1880-1920

In de periode na 1850 komt de industrialisatie langs de Maas op gang. Dit is in Schiedam vooral terug te vinden in de ontwikkeling van Schiedam Zuid en de industrie tussen de binnenstad en de rivier. Toch vindt in deze periode ook de gebiedsontwikkeling van Oost plaats. Na de demping van de Broersvestgracht rond 1870 vormt de Singel – die bijna recht voor het station uitkwam – de belangrijkste verbinding met de binnenstad. Langs deze straat lagen de middenklassenwoningen. Tussen 1880 en 1910 worden ter plaatse van de poldersloten smalle straten aangelegd, zoals de Oostsingel en de Tuinsingel met aan weerszijden kleine arbeiderswoningen. De meeste woningen waren het werk van particuliere ondernemers. Rond 1920 bouwde de Vereeniging Volkshuisvesting langs de Oosterstraat, de Van Leeuwenhoekstraat en de Wattstraat een groot sociaal woningbouwcomplex. Onderdeel van het geheel maakt ook de aan het Edisonplein gelegen lagere school uit. Een deel van de oorspronkelijke bebouwing van rond 1880 werd tussen 1910-1920 geherstructureerd.

Ook wordt achter de reeds bestaande begraafplaats de St. Liduina Basiliek gerealiseerd. Deze neogotische kruisbasiliek aan de Singel werd in 1878-1881 gebouwd door E.J. Margry.

Stedenbouwkundig plan midden jaren dertig

Na de stilstand in de bouwnijverheid gedurende de Eerste Wereldoorlog was er een groot tekort aan woningen. De polder Oud Mathenesse bood de nodige ruimte om in deze behoefte te voorzien. Eind jaren twintig en begin jaren dertig werd het gebied tussen de Broersvest en de gemeentegrens met Rotterdam verder ingevuld met een samenhangende bebouwing en planmatig ontworpen stratenpatronen. Tussen de Rotterdamsedijk, de spoorlijn en de oude stad ontwikkelde zich een compacte woonwijk met brede straten als de Boerhaavelaan en de Prof. Kamerlingh Onneslaan en singels en plantsoenen als de Swammerdam-, Snellius- en Buys Ballotsingel. Binnen de compacte bebouwingsstructuur werden enkele pleinen aangelegd (Van 't Hoffplein, Lorentzplein) om een zeker ruimtelijk effect te bewerkstelligen. Er is in verschillende fases invulling gegeven aan de stedenbouwkundige structuur. De eerste groeifase tussen 1930-1940 (westelijk Boerhaavelaan); de tweede groeifase tussen 1940-1958 (oostelijk Boerhaavelaan). In de jaren tachtig vond op enkele locaties stadsvernieuwing plaats, zoals in de Stationsstraat en rondom de Laurens Costerstraat. In de jaren negentig volgden nog enkele vernieuwingsprojecten, zoals aan de Korte Singelstraat, Marconiweg en het Stationsplein.

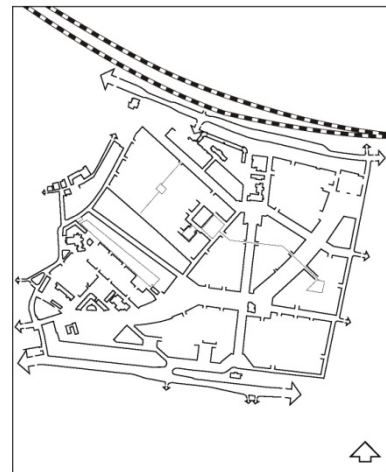
Woningtypen

In het oudste deel van Oost werden eengezinswoningen gebouwd. Dit is in de wijk terug te vinden langs de Singel en de smalle straten loodrecht daarop (Oostsingel etc.). De structuur uit het stedenbouwkundig plan uit de jaren dertig is voornamelijk ingevuld met gestapelde woningen (zogenaamde beneden-bovenwoning). Hierdoor heeft de wijk een zeer compact karakter. De draagkracht van de bodem was hier zo gering, dat een kostbare fundering op palen nodig was. Dit noopte (mede uit economische overwegingen) tot hogere bebouwing. Aanvankelijk nog boven- en benedenwoningen, maar al snel werden er ook woningtypen van 3 woningen boven elkaar met zelfs dubbele trappenstelsels gebouwd. In het begin nog met eigen toegangsdeuren aan de straat, later als portiekwoningen. Aan het eind van de dertiger jaren ontstonden zuivere etagewoningen met centrale trappenhuizen, in feite de vroegste vorm van flatwoningen. Deze typen treffen we aan op karakteristieke plaatsen in het gebied, zoals op de Broersvest en de Rotterdamsedijk.

2.2 Ruimtelijke structuur

Hoofdstructuur

Schiedam Oost is een vooroorlogse wijk. Het grenst ten westen aan het centrum van Schiedam en in het oosten aan de Rotterdamse wijk Oud Mathenesse. Naast het onderhavige plangebied, maakt ook een gedeelte ten noorden van het spoor, deel uit van Schiedam Oost. De belangrijkste ruimtelijke kenmerken van Schiedam Oost zijn nog steeds herkenbaar aanwezig. Omdat Schiedam Oost in een aantal fasen is gerealiseerd (zie paragraaf 2.1) hebben de verschillende bouwperiodes hun eigen structuur en bebouwing nagelaten. De belangrijkste en oudste structuurlijnen zijn de Schie en de Rotterdamsedijk. Daarna vormt de Singel, met de daarop haakse dwarsstraten: Oostsingel, Oosterstraat, Villastraat, Eerste en Tweede Tuinsingel. Het meer planmatige opgezette stedenbouwkundig plan uit de jaren dertig van de vorige eeuw respecteerde deze structuur en legde daar een nieuwe buurt tegenaan. Centraal in dit stedenbouwkundige plan waren de lanen en de singels. Deze vormen het ruimtelijke raamwerk van de wijk. De singels liggen diagonaal in de wijk en volgden het tracé van een oorspronkelijk veenstroompje. De hoofdstructuur van wijk Oost wordt verder gevormd door de als een kruis in het gebied gelegen Boerhaavelaan, de Prof. Kamerlingh Onneslaan en de Lorenzlaan.



Binnen deze hoofdstructuur van singels en lanen zijn kleinschalige woonbuurten gesitueerd, met eenvoudige meestal rechthoekige of licht geknikte stratenplannen.

Bebouwing

De bebouwing langs het ruimtelijk casco van de lanen en singels bepalen in belangrijke mate het gezicht van de wijk. De beëindigingen van die bouwblokken zijn op meerdere plaatsen (Boerhaavelaan, Prof. Kamerlingh Onneslaan) van sterke beeldbepalende kwaliteit (massa, verschijningsvorm en detaillering). Verder bevindt zich met name aan de Swammerdamsingel een stijlvolle rij aaneengebouwde eengezinswoningen uit 1930 met mansardekappen en zeer karakteristieke dakhoeken, met alles nog in originele staat. In het planmatige ontwikkelde gebied zijn op een aantal centrale punten in het plan monumentale gebouwen of bijzondere functies geprojecteerd, zoals het pompstation in de as van de Boerhaavelaan, het gemeaal aan de Marconiweg en de voorzieningencluster aan het Lorentzplein. De oude zijstraten van de Singel bestaan geheel uit particuliere woningen, die onder invloed van de particuliere woningverbeteringsaanpak in de jaren tachtig zijn gemoderniseerd, waarbij de uiterlijke verschijningsvorm de vrije hand is gelaten. Geen pand is hetzelfde, ieder heeft zijn geveltje naar eigen

smaak en gerieven ingevuld. Een voorbeeld van doe-het-zelf-architectuur (zie ook onder paragraaf 2.4).

Bouwhoogte

Het stratenpatroon van Oost is op een diverse manier ingevuld. Dit is ook af te lezen aan de diversiteit in bouwhoogtes. In het oudste deel (Overschieseweg-Singel) is een typische lintbebouwing te vinden met wisselende bouwhoogtes. In de eerste bouwphase (Oosterstraat-Villastraat-Oostsingel) is de bouwhoogte 1 en 2 lagen met kap. De bebouwing aan de Van Leeuwenhoekstraat-Wattstraat behoort tot de planmatige invulling uit de jaren dertig, Evenals de rest van deze bouwphase is de bouwhoogte 3 lagen. Langs de lanen en plaatselijk langs de singels is dit 4 lagen. Accenten bevinden zich op de hoeken van enkele pleinen.

Groen- en waterstructuur

De groen- en waterstructuur van Oost is verbonden met de stedenbouwkundige structuur van lanen en singels. De lanen met boombeplanting en de groene singels zorgen voor een samenhangende groenstructuur. Overige groene elementen zijn het park aan de Marconiweg en de Hogebanweg als beëindiging van de singelstructuur.

Verspreid in de wijk bevinden zich een reeks grote en kleinere pleinen. Deze zijn doorgaans niet groen ingericht, maar dragen wel bij aan de ruimtelijke structuur. Langs de singels zijn een aantal onderbrekingen waar te nemen. Dit is het gevolg van incidentele ingrepen in de bebouwing of stratenstructuur. Het Land van Ris is een op zichzelf staand groen element. Het is als het ware een stedelijke reststrook die nooit tot ontwikkeling is gebracht en nu een groene kwaliteit biedt.

2.3 Deelgebieden

Binnen het 'ruimtelijk casco' van de singels en de lanen liggen een aantal herkenbare buurten met een eigen identiteit. De karakteristiek komt voort uit de stedenbouwkundige opzet, bouwperiode en architectuur. Schiedam Oost is onder te verdelen in 8 verschillende ruimtelijke buurten (zie figuur 2.1). Door van elke buurt het eigen karakter te beschrijven, kan de identiteit worden bepaald en gewaarborgd.



Figuur 2.1: Deelgebieden

legenda

plangebied

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1 Spoorstraat | 5 Marconiweg/Swammerdamsingel |
| 2 Singel/Stadserf | 6 Lorentzplein |
| 3 Oostsingel/Oosterstraat | 7 Dr. Zamenhofstraat -Lorentzlaan |
| 4 Singel zuid/Rotterdamsedijk | 8 Newtonplein-van 's-Gravesandstraat |



Buurt 1: Spoorstraat

De buurt is onderdeel van de entree van de stad. Via het station en het Stationsplein komt men de stad binnen. De buurt wordt begrensd door duidelijke randen; de infrastructuurbundel (weg, spoor, metro) aan de noordzijde, de zuidzijde door de Prof. Kamerling Onneslaan, in het westen door de Schie en aan de oostzijde door het Lorentzplein. De buurt behoort tot de oudste verkavelingsstructuur van de polder, maar is diverse malen geherstructureerd (zie paragraaf 2.1). De stedenbouwkundige structuur van de buurt is daarom minder waardevol. Alle woningen in het gebied zijn etagewoningen. Een deel van de woningen dateert uit de jaren '30. Op de hoek van de Prof. Kamerling Onneslaan en Celsiusstraat wordt het Lorentzplein gemarkeerd door een beeldbepalende blokbeëindiging. Daarnaast is er in de jaren '80 aan de Reaumurstraat een nieuwbouwcomplex gerealiseerd met een collectief park. De bebouwing heeft het typerende beeld van stadsvernieuwing uit de jaren tachtig. De Spoorstraat is de laatste doorbraak in het stedenbouwkundige bouwblok en fungeert als entree vanaf de Horvathweg. Door deze doorbraak staat op de hoek van de Spoorstraat-Prof. Kamerling Onneslaan een bouwblok met een afgebroken gevel. Het AMEC-gebouw wordt meegenomen in de ontwikkeling van de stationsomgeving (fase 1 Schieveste), waarbij deze voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt. De recente ontwikkelingen met betrekking tot het nieuwe Stationsplein met bijbehorende voorzieningen en een groot complex met nieuwe appartementen zijn zaken die een positieve ontwikkeling hebben op de buurt.

Buurt 2: Singel/Stadserf

Het Stationsplein en omgeving is niet alleen een toegang tot Oost, maar meer nog het entreegebied van de stad Schiedam in het algemeen en het centrum in het bijzonder. De buurt wordt begrensd door de Prof. Kamerling Onneslaan, in het westen door de Schie, Overschiesestraat en Broervest en in het oosten en zuiden door de historische structuur van de Singel. Ook deze buurt behoort tot de oudste verkavelingsstructuur van de polder. Het verschil met buurt 1 Spoorstraat is dat het oorspronkelijke stratenpatroon intact is gebleven. De stedenbouwkundige structuur van de buurt is waardevol.

De Singel, waar zich de oudste bebouwing bevindt, wordt gekenmerkt door een variatie in bouwhoogte en stijl. Aan de Singel staan een aantal historische waardevolle panden die de nodige aandacht verdienen. De vernieuwing van het gebied is gestart, met de realisatie van de nieuwbouw aan het Stationsplein en de vernieuwing van de Overschieseweg. Met de aanleg van de sneltram wordt ook een aantrekkelijke wandelkade aangelegd vanaf het station naar de binnenstad (bestemming 'Groen'). De kop van de singel bestaat uit een parkeerplaats en een speelterrein. De bebouwing van deze kop bestaat uit een stadsvernieuwingsblok uit de jaren '80. Ook de 'aanhechting' van de Overschiesestraat-Singel (de 'wandelkade') op de binnenstad is nog niet uitgekristalliseerd. Hier liggen belangrijke kansen voor verbetering.

Buurt 3: Oostsingel/Oosterstraat

De buurt is gelegen tussen de binnenstad en het station. De buurt wordt begrensd door de Prof. Kamerling Onneslaan, de Singel, het land van Ris en de van Swindenstraat. Karakteristiek voor de buurt zijn de smalle straten haaks op de Singel die rond 1880 zijn aangelegd. Deze structuur is gebaseerd op het oude slotenpatroon van de Oud Mathenesepolder. De stedenbouwkundige structuur van de buurt is nog geheel intact en van historische betekenis. Aan de smalle straten, zoals de Villastraat en de Oostsingel, zijn aan weerszijden kleine arbeiderswoningen gelegen van 1 bouwlaag met kap. De meeste woningen waren het werk van particuliere ondernemers wat zorgt voor een divers straatbeeld. Rond 1920 bouwde de Vereniging Volkshuisvesting langs de Oosterstraat, de Van Leeuwenhoekstraat en de Wattstraat een groot sociaal woningbouwcomplex. De Prof. Kamerling Onneslaan vormt de noordrand van de buurt en bestaat uit meergezinswoningen van 4 bouwlagen als onderdeel van de hoofdstructuur van de wijk.

Buurt 4: Singel zuid/Rotterdamsedijk

De buurt is gelegen aan de zuidrand van Schiedam Oost op de grens van Rotterdam. De buurt wordt begrensd door de bouwblokken aan de Rotterdamsedijk, de Broersvest en de Singel, allemaal belangrijke historische routes. De stedenbouwkundige structuur van de buurt is nog geheel intact en van historische betekenis. De bebouwing van de Rotterdamsedijk en Broersvest bestaan uit meergezinswoningen van 4 en 5 bouwlagen met op de begane grond een voorzieningenplint. Op de grens met Rotterdam staat aan de Rotterdamsedijk een beeldbepalend gebouw in de vorm van het rijksmonument 'Pompstation' en aan de zuidzijde een markant gebouw de zogenaamde grensflat. Het gebied functioneert nu nog niet als een herkenbare entree van de stad. Binnen het bouwblok op de hoek van de Rotterdamsedijk en de Broersvest bevindt zich een lagere school.

Buurt 5: Marconiweg/Swammerdamsingel

De buurt is gelegen aan de rand van de binnenstad zodat veel voorzieningen lopend te bereiken zijn. De buurt wordt begrensd door de Marconistraat, Boerhaavelaan, van Swindenstraat, het land van Ris en de Singel. De buurt bestaat uit verschillende karakteristieken die naadloos in elkaar overgaan. Deze buurt laat de versmelting zien van de historische structuur gebaseerd op de polder en de planmatige uitleg met een orthogonale structuur uit circa 1930. De singel als groen- en waterstructuur is een belangrijke structuurdrager. Deze stedenbouwkundige structuur is dan ook als waardevol te bestempelen. De Marconiweg is een latere verkeersverbinding tussen de buurt en de Singel en heeft enigszins de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur op deze locatie aangetast. Verder bevindt zich met name aan de Swammerdamsingel een stijlvolle rij aaneengebouwde eengezinswoningen uit 1930 met mansardekappen en zeer karakteristieke dakhoeven, met alles nog in originele staat. Andere opvallende bouwwerken zijn het gemaal tussen de Marconistraat en Marconiweg en de Singelbasiliek. Recente woningbouwprojecten, zoals aan de Tweede Tuinsingel, voegen zich prima naar de karakteristiek van de omgeving. Het grootste deel van de woningen is in de jaren '30 gebouwd. Enkele blokken dateren zelfs nog uit het einde van de 19^e eeuw. Verschillende woningen zijn in het kader van stadsvernieuwing in de jaren '80 en '90 gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De woningen aan de Van Swindensingel hebben een matige uitstraling en ondersteunen hier niet de stedenbouwkundige structuur van de singel.

Buurt 6: Lorentzplein

De buurt bevindt zich aan de noordrand van Schiedam Oost en wordt begrensd door de Celsiusstraat, Lorentzplein, Fahrenheitstraat en de Horvathweg. Het gebied bestaat uit een concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Op dit moment bevindt zich hier de Peperclipschool, sporthal en kinderopvang Triangel. Het terrein vormt de beëindiging van de centrale as van Oost, de Boerhaavelaan. De Peperclip, bestaande uit twee bouwlagen, ondersteunt niet de stedenbouwkundige structuur van de lanen en het plein. De sportzaal en de Peperclip zijn in het bezit van de corporatie.

Buurt 7: Dr. Zamenhofstraat-Lorentzlaan

Deze buurt, ook wel Buurt 15 genoemd, bevindt zich aan de noordrand van Schiedam Oost en wordt begrensd door de Hogebanweg, Lorentzlaan, Fahrenheitstraat en de Horvathweg.

De stedenbouwkundige structuur is een mix van de planmatige uitleg uit jaren 30 en naoorlogse stedenbouw met flats. De stedenbouwkundige structuur van deze buurt is om die reden matig waardevol.

Op dit moment kan het woonmilieu in de buurt worden omschreven als veel gestapelde bouw, portieketagewoningen uit de eind van de jaren 50, parkeren langs de staten, veel collectief groen, weinig privé groen en een sobere architectuur. De meerderheid van de woningen is in eigendom van woningcorporatie Woonplus. Dat betreft overwegend flatwoningen. De rest bestaat uit particuliere huur- en

koopwoningen. De meeste daarvan dateren uit de periode 1939-1941. Ook dit zijn overwegend etagewoningen.

Rond 1960 zijn er nog enkele flatblokken gebouwd aan de Dieselstraat en Dr. Zamenhofstraat. De kwaliteiten van de woningen is in een deel van de gevallen vrij matig, onder andere in verband met funderingsproblemen. Het vestigen van een voorkeursrecht op deze panden zou moeten bijdragen aan het aanpakken van die problematiek. De exacte invulling van dit gebiedje is nog niet volledig uitgekristalliseerd en is, in het kader van dit bestemmingsplan, nog te onzeker. Voor het vestigen van het voorkeursrecht, maar ook om de toekomstige ontwikkeling direct te kunnen inbedden in een actueel planologisch kader, wordt dit gebied niet opgenomen in dit conserverende bestemmingsplan. Op korte termijn zal een apart bestemmingsplantraject voor dit gebied worden opgezet.

Buurt 8: Newtonplein-Van 's-Gravesandstraat

De buurt wordt door belangrijke randen begrensd. De Boerhaavelaan en de Lorentzlaan vormen de lanen als onderdeel van de hoofdstructuur van de wijk. De stedenbouwkundige structuur is gebaseerd op het uitbreidingsplan van de jaren 30' met de singel als belangrijke structuurdrager. Deze heldere structuur met een centraal buurtpleintje en orthogonale straten is waardevol. De buurt is in verschillende bouwfases ingevuld wat af te lezen is in het straatbeeld. Dit valt het meeste op aan de Buys Ballotsingel waar de singel een totaal andere sfeer heeft dan de singel in buurt 5, de Swammerdamsingel. De eengezinswoningen daar van twee lagen met kap zijn in buurt 8 vervangen door etagewoningen van 3 en 4 bouwlagen. Het bouwblok op het snijpunt van de belangrijke structuren, laan, plein en singel, ondersteunt hier niet de stedenbouwkundige structuur. Eind jaren 50 zijn er nog enkele flatgebouwen bij gebouwd aan de Hogeбанweg. Ondanks de water- en groenstructuur van de Buys Ballotsingel is dit de dichtstbebouwde buurt van Schiedam.

2.4 Functionele beschrijving

Het plangebied heeft in overwegende mate een woonfunctie. Daarnaast komen in Schiedam Oost verscheidene functies voor in de vorm van detailhandel, bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, verkeer en parkeren.

Woningvoorraad

De woningvoorraad in Schiedam Oost is gedifferentieerd en bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, boven- en benedenwoningen, portiekwoningen, ouderenwoningen en jongerenwoningen. De woningen zijn grotendeels vooroorlogs (63%). Daarnaast zijn er in de jaren vijftig en de jaren tachtig nog twee bouwstromen geweest. In de jaren negentig zijn enkele kleinschalige nieuwbouwprojecten gerealiseerd op inbreidingslocaties.

De eigendomssituatie van de woningen is enigszins versnipperd. Ruim 70% van de woningen is in handen van particulieren en instellingen. Het overige aantal woningen is in bezit van de woningbouwvereniging Woonplus.

Levensloopbestendige woningen en woonomgeving

De gemiddelde levensduur van een woning is ongeveer honderd jaar. In deze periode wordt de woning bewoond door verschillende huishoudens. Veelal werden in het verleden woningen specifiek voor één type huishouden ontworpen. Met het oog op een duurzame woningvoorraad is het gewenst om te voorzien in levensloopbestendige woningen. Dit houdt in dat de woning zodanig is gebouwd dat bewoners niet gedwongen worden om te verhuizen zodra de samenstelling van het huishouden verandert. Deze woningen zijn relatief eenvoudig aan te passen aan de veranderde woonwensen. Het is echter niet alleen van belang dat de woning aanpasbaar is, ook de eisen die gesteld worden aan de woonomgeving kunnen veranderen. Functiemenging binnen wijken heeft daarom diverse voordelen:

- het biedt de mogelijkheid aan bewoners om in de eigen wijk te werken;
- voorzieningen op relatief korte afstand van elkaar maakt het combineren van activiteiten mogelijk;
- korte afstanden verhogen de bereikbaarheid voor minder mobiele bewoners en kan de automobieliteit beperken;
- functiemenging verhoogd de levendigheid en kan ten goede komen aan de sociale veiligheid.

Overigens moet wel opgemerkt worden dat een lichte mate van overlast voor de woningen door de aanwezigheid van andere functies ook inherent is aan een levendige wijk.

Schiedam Oost is van oudsher een gemengde wijk waar, naast wonen, diverse voorzieningen aanwezig zijn. Aangezien dit plan een overwegend consoliderend karakter heeft, zijn veel van deze functies conform het huidige gebruik direct bestemd. In het plan wordt deze diversiteit verder gewaarborgd door het opnemen van diverse gemengde bestemmingen waar, naast wonen, ook andere functies mogelijk worden gemaakt. Binnen de in dit plan opgenomen woonbestemming, is het aanpassen van bestaande woningen tot levensloopbestendige woningen en de bouw van nieuwe levensloopbestendige woningen mogelijk.

Bevolking

Schiedam Oost is te typeren als een echte binnenstadswijk. Vergeleken met de andere wijken van Schiedam, kent Schiedam Oost een bovengemiddeld aantal alleenstaanden. De wijk wordt verder gekenmerkt door een jonge bevolking en veel kleine huishoudens. Verder is het opvallend dat binnen sommige buurten een sterke sociale cohesie bestaat. Deze binding is echter alleen op straat- en buurtniveau. Een sterke binding met de wijk bestaat niet echt, hetgeen zich ook uit in een hoge verhuismobiliteit. Er is veel instroom vanuit Rotterdam.

Aanwezige voorzieningen

Detailhandel

In de wijk bevindt zich een aantal kleinschalige primaire winkelvoorzieningen in de Lorentzlaan, Rotterdamsdijk en Broersvest. De bewoners kunnen voor hun dagelijkse levensbehoeften terecht bij deze winkelvoorzieningen. Naast de kleinschalige primaire winkelvoorzieningen bevindt zich een supermarkt in de wijk. Voor andere dan primaire winkelvoorzieningen zijn de bewoners aangewezen op winkelvoorzieningen die in de directe nabijheid van Schiedam Oost liggen. In Schiedam Centrum en de Rotterdamse wijk Oud Mathenesse zijn uitgebreidere winkelvoorzieningen waar de bewoners van Schiedam Oost gebruik van kunnen maken.

Scholen

Voor het basisonderwijs zijn voldoende voorzieningen aanwezig in Schiedam Oost; er bevinden zich vier basisscholen. Binnen het voorliggende bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan eventuele uitbreiding van de christelijke basisschool Gravin Aleidaschool gelegen aan de Oostsingel en openbare basisschool De Singel gelegen aan de Singel.

Gezondheidsvoorzieningen

Er bevinden zich drie huisartsen- en fysiotherapiepraktijken, een tandarts, een psychologenpraktijk en een logopedistenpraktijk in Schiedam Oost. De gezondheidsvoorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig.

Bedrijvigheid

Binnen het plangebied zijn ook enkele kleinschalige bedrijven en horeca aanwezig, die naar aard en gebruik zullen worden bestemd. De bedrijvigheid is verspreid gelegen in de wijk. Het betreft vooral kleine bedrijven als onderhouds- en klusbedrijven, schildersbedrijven en dergelijke. Voor zover de

bedrijven mogelijk milieuhinder kunnen veroorzaken, zal hier in paragraaf 4.8 (bedrijven en milieuzonering) verder aandacht aan worden besteed. De horecabedrijven zijn enigszins geconcentreerd langs de Rotterdamsedijk, echter ook elders in de wijk zijn enkele horecabedrijven gevestigd. In paragraaf 4.9 wordt verder ingegaan op de hinder van horecabedrijven. In de bijlagen is zowel een bedrijven- als horecalijst opgenomen.

TramPlus

Door de aanleg van de TramPlus langs de Overschiesestraat is de relatie tussen het centrum van Schiedam en het station aanzienlijk verbeterd. Daarbij vormt de ontwikkeling van Schieveste een nieuwe aanleiding om de ruimtelijke en functionele samenhang van deze gebieden nader te bekijken. De studie onder de titel: 'Strategische visie, relatie Schieveste – station – binnenstad Schiedam, uitgangspunten voor verbetering van de samenhang' heeft als uitgangspunt gediend voor de herinrichting van het gebied langs de Schie tussen Schieveste en het centrum van Schiedam. Het gebied tussen de Schie en de TramPlus is ingericht als verblijfsgebied met een doorgaande voetgangersverbinding. De openbare ruimte is gericht op de Schie.

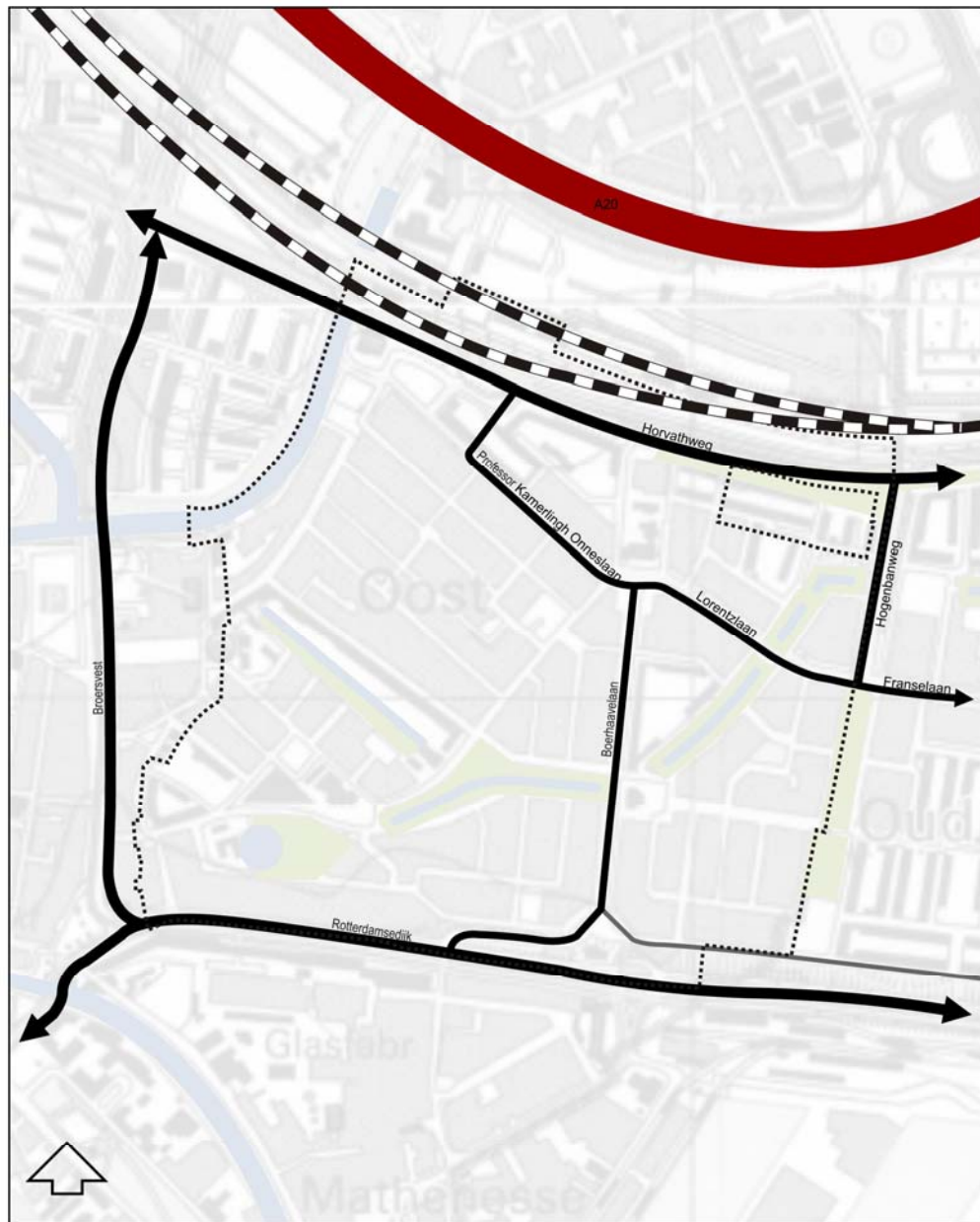
Verkeer en parkeren

Autoverkeer

Voor het autoverkeer wordt het plangebied ontsloten door de Rotterdamsedijk/Schiedamseweg aan de zuidzijde en de Horvathweg aan de noordzijde (zie figuur 2.2). Beide wegen zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. In het westen, maar buiten het plangebied, heeft de Broersvest, die ter hoogte van de Schie overgaat in de 's-Gravelandseweg, een belangrijke ontsluitende functie en verbindt de Rotterdamsedijk met de Horvathweg. Deze gebiedsontsluitende weg heeft tevens een aansluiting op de rijksweg A20. De Spoorstraat, de Prof. Kamerlingh Onneslaan tussen de Spoorstraat en de gemeentegrens), de Lorentzlaan, de Boerhaavelaan en de Hogeбанweg zijn wegen met een verzamelfunctie en verzorgen de interne ontsluiting binnen het plangebied. Ze vertonen kenmerken van zowel een erftoegangsweg als een gebiedsontsluitingsweg. De overige wegen zijn gecategoriseerd als een erftoegangsweg met een verblijfsfunctie of als woonerf. De erftoegangswegen (30 km/h) in het plangebied zijn volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig ingericht. Zo zijn er in het plangebied snelheidsremmende maatregelen getroffen.

Langzaam verkeer

Voetgangers kunnen in het gehele gebied gebruikmaken van voetpaden. Fietzers en bromfietzers worden op erftoegangswegen (30 km/h) samen met het autoverkeer afgewikkeld. Op de gebiedsontsluitende wegen (50 km/h) zijn fietzers aangewezen op vrijliggende fietspaden en ventwegen.



0SL75g

Openbaar vervoer

Het plangebied is goed bereikbaar per openbaar vervoer. Het hele plangebied valt binnen een straal van 1.000 meter van het NS-station Schiedam Centrum. Dit station ligt aan de spoorverbindingen Rotterdam-Den Haag en Rotterdam-Hoek van Holland. Schiedam Centrum is tevens gekoppeld aan het regionale metronet. De metrolijn Calandlijn, waarvan Schiedam Centrum naast een treinstation tevens een metrostation is, verbindt Spijkenisse via Rotterdam met Capelle aan de IJssel en kruist de Erasmuslijn. Verder rijden bussen vanaf Schiedam Centrum via de Prof. Kamerlingh Onneslaan, waar ter hoogte van de Van Swindenstraat een halte is. Ook op Broersvest liggen bushaltes, namelijk ter hoogte van de Delflandseweg, de Boterstraat en de Korte Singelweg. Veruit het grootste deel van het plangebied valt hiermee binnen een straal van 400 meter van een bushalte; een algemeen acceptabele loopafstand. Tevens rijdt over de Rotterdamsedijk en Broersvest een tram met haltes ter hoogte van de Delflandseweg, de Overschiesestraat, de Korte Singelstraat en de Boerhaavelaan. Langs de Overschiesestraat is een trambaan aanwezig voor de TramPlus, een sneltramverbinding tussen Rotterdam en Schiedam via het treinstation Schiedam Centrum. De tramroute van de TramPlus loopt vanaf de Rotterdamsedijk via de Broersvest naar de Overschiesestraat. Deze trambaan heeft haltes aan de Hoge-banweg, Rotterdamsedijk, Koemarkt, Broersvest (ter hoogte van het Stadserf/Land van Belofte) en Overschieseweg.

Verkeersintensiteiten en -productie

Tabel 4.1 geeft een overzicht van de intensiteiten in de huidige situatie (2010) en de te verwachten intensiteiten tegen het einde van de planperiode (2020). De verkeersintensiteiten van de wegen in en rond Schiedam Oost zijn deels gebaseerd op het verkeersmodel van Schiedam zoals dat is gebruikt voor de milieuonderzoeken ten behoeve van het MER en bestemmingsplan Schieveste en deels op tellingen die zijn uitgevoerd door de gemeente Schiedam. De intensiteiten voor het jaar 2020 zijn inclusief de realisatie van (een gedeelte van) Schieveste. Het betreft het programma zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Schieveste¹. Door de gewijzigde ontsluiting van Schieveste ten opzichte van de eerdere plannen zijn de gevolgen van deze ontwikkeling voor de verkeersintensiteiten op de wegen in en rond het plangebied Schiedam oost overigens beperkt. Voor de wegen die niet in het verkeersmodel zijn opgenomen, maar waar verkeerstellingen zijn gehouden, is uitgegaan van een autonome groei van 1,5% per jaar.

Tabel 4.1 Verkeersintensiteiten (weekdag) wegen Schiedam Oost (afgerond op 100-tallen)

	2010	2020
Gebaseerd op verkeersmodel		
's-Gravelandseweg, zuid van Burg. Van Haarenlaan	19.800	23.400
Broersvest, ten zuiden van de Schie	9.800	11.000
Horvathweg (westelijk van Stationsplein)	15.800	12.800*
Overschieseweg	5.550	8.300
Boerhaavelaan	6.400	6.900
A20 tussen afrit Schiedam (11) en Spaanse Polder (12)	24.800	158.900
gebaseerd op verkeerstellingen gemeente		
Overschiesestraat	2.700	3.100
Prof. Kamerlingh Onneslaan, ten oosten van Stationsplein	9.200	11.000
Stationsplein	4.500	5.200

* De afname van verkeer op de Horvathweg tussen 2010 en 2020 hangt onder andere samen met de verkeerstoename op de Overschieseweg.

¹ Goudappel Coffeng, Schieveste; verkeerskundige consequenties verkleind programma, SDM036/Gfp/0360, d.d. 30 juni 2010.

Parkeren

Parkeren gebeurt in de openbare ruimte. Langs erftoegangswegen en in woonerven kan men parkeren op langsparkerstroken en parkeerterreinen. In de Reaumurstraat en op het Archimedesplein bevindt zich een concentratie van parkeerplaatsen.

Uitgangspunten functionele analyse

Wonen

De hoofdfunctie van Schiedam Oost is wonen. Ingezet wordt op het verbeteren van de leefomgeving. Het toevoegen van nieuwe woningen is uitsluitend mogelijk op herstructureringslocaties omdat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt op inbreidingslocaties. Vervanging van woningen die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen, zal bijdragen aan de revitalisering van de wijk.

Voorzieningen

Schiedam Oost is bovenal een levendige woonwijk. De bestaande bedrijven en voorzieningen horen daarbij. De hoofdfunctie is echter wonen. Ter versterking van de wijkeconomie is voorzien in een regeling die bedrijf en/of beroep-aan-huis mogelijk maakt binnen de bestemming 'Wonen'.

Woningbouwplannen

In Schiedam Oost zijn, naast de ontwikkelingslocatie 'Kop van de Singel', nagenoeg geen mogelijkheden voor verdere intensivering van woningbouw. De ontwikkelingen voor de 'Kop van de Singel' zijn op dit moment nog niet voldoende duidelijk, zodat deze niet als ontwikkeling zullen worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Op termijn zullen woningen worden vervangen die niet meer aan de huidige wooneisen voldoen. Invulling van openbare (groene) ruimte is gezien de dichtheid van de wijk onwenselijk.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

3.1 *Rijksbeleid*

3.1.1 **Nota Ruimte**

In de Nota Ruimte staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Deze nota gaat in op vraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Het motto van de nota is: "decentraal wat kan, centraal wat moet".

In de nota benadrukt het Rijk, net als in voorgaande nota's, opnieuw het belang van sterke steden in een vitaal platteland. Bundeling van wonen en werken in stedelijke gebieden en stedelijke vernieuwing en verdichting zijn de speerpunten van het beleid. Tevens is een doel het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale waarden. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en langs hoofdverbindingssassen. Schiedam maakt als deel van de Randstad onderdeel uit van een belangrijk nationaal stedelijk netwerk. Opgave is het versterken van de bestaande centra en betere benutting van het bestaand bebouwd gebied in samenhang met de infrastructuur en de verkeers- en vervoersknooppunten. Bij nieuwe stedelijke transformatiegebieden zal het Rijk zich primair richten op de (steden van de) nationale stedelijke netwerken. Het streefgetal voor de realisatie van woningen en arbeidsplaatsen in het bestaand bebouwd gebied van stedelijke netwerken is 40% van het totale uitbreidingsprogramma, hoewel het Rijk rekening houdt met 25% op basis van de tegenvallende praktijk. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang.

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt deels tegemoetgekomen aan het intensiveren van ruimtevragende functies aangezien de vraag naar wonen gefaciliteerd wordt binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie voldoet tevens aan de bundelingsuitgangspunten voor werken en voorzieningen.

3.1.2 **AMvB Ruimte (ontwerp)**

De Nota Ruimte dient sinds het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 te worden aangemerkt als structuurvisie. Daarmee heeft deze nota zijn externe werking verloren. Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen wordt op rijksniveau de AMvB Ruimte opgesteld. Er is gekozen het bestaande nationale beleid uit de Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam beleidsneutraal vast te leggen in de in voorbereiding zijnde eerste tranche van de AMvB Ruimte.

In de AMvB Ruimte zijn geen gebiedsgericht aandachtspunten aangegeven welke een directe doorwerking hebben op het plangebied.

3.1.3 Nota Mensen Wensen Wonen

In 2000 is de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen; Wonen in de 21ste eeuw' vastgesteld. In de Nota wordt gekeken naar de ruimtebehoefte voor wonen in ons land voor de periode tot 2010 met een doorkijk naar 2030. De kern van het beleid is een keuze voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. De woonwensen van burgers dienen centraal te staan, waarbij het beleid niet langer gericht is op huisvesten, maar op wonen. De “traditionele confectieaanpak in de Nederlandse woningbouw” is hiertoe niet langer toereikend. “De burger wil een maatpak dat lekker zit en vele functies kan vervullen (huis-, werk- en studieplek).”

Om de burgers een dergelijk maatpak te kunnen leveren staan vier principes in de nota centraal: het vergroten van de keuzevrijheid voor de burger, aandacht voor maatschappelijke waarden, een betrokken overheid en een beheerste marktwerking. Op basis van deze principes zijn een vijftal uitgangspunten opgesteld:

1. vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving;
2. kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. bevorderen van wonen en zorg op maat;
4. verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit;
5. groene woonwensen faciliteren.

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

3.1.4 GroteStedenBeleid

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

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

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

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

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. De provincie heeft op 2 juli 2010 voor de gehele provincie Zuid-Holland de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld. De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de provincie tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en

sturing in kwaliteit.

De structuurvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004), de streekplannen Zuid-Holland Zuid (2000), -West (2003), -Oost (2003) en Rijnmond (2005), alle herzieningen en uitwerkingen, evenals de nota Regels voor Ruimte (2006). Daarnaast implementeert de structuurvisie afspraken met de andere Groene Hartprovincies.

In de provinciale structuurvisie zijn geen aspecten opgenomen die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.2.2 Provinciale verordening Ruimte

Samen met de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' is de provinciale verordening 'Ruimte, ontwikkelen met schaarse ruimte' vastgesteld. In deze verordening vindt een juridische vertaling plaats van het beleid uit de structuurvisie. De verordening stelt daarbij regels, als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, met betrekking tot belangrijke ruimtelijke elementen die een doorwerking hebben in het bestemmingsplan. Het betreft onder meer aspecten als: bebouwingscontouren, EHS, bedrijventerreinen en dergelijke.

Voor het plangebied zijn archeologie en waterkeringen relevante aspecten. De bescherming van verwachte archeologische waarden dienen op basis van het bestemmingsplan gewaarborgd te zijn. Ook dient de bescherming van de waterkerende functie van aanwezige boezem- en polderkades in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.

3.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014

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

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

In dit bestemmingsplan wordt voor wat betreft wonen de bestaande situatie vastgelegd. Er is derhalve geen sprake van nieuwe woningbouw die kan aansluiten op de streefdoelen van de provincie. De vijf streefdoelen van de provincie hebben geen directe doorwerking gekregen in het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk/lokaal beleid

3.3.1 Stadsvisie

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

In de stadsvisie wordt geconcludeerd dat het onmogelijk is om alle hoofdpogaven tegelijk uit te voeren. Daarom vormen de hoofdpogaven het kader waar, binnen de periode 2010-2030, ruimtelijke

werkzaamheden uit voortvloeien. In de stadsvisie worden acht ruimtelijke opgaven onderscheiden. Op deze opgaven wil de gemeente zich de komende jaren focussen.

In het kader van integrale gebiedsontwikkeling wordt de wijkenaanpak doorgezet. De aanpak richt zich op het verbinden van de Grotestedenbeleid-thema's sociaal, fysiek, economie en veiligheid. Eén van de speerpunten bij deze aanpak betreft de sociale, fysieke en economische revitalisering van Schiedam Oost.

Van belang voor de toekomstige ontwikkeling van Schiedam Oost vormt de stationslocatie Schiedam Centrum in samenhang met de ontwikkeling van Schieveste. Daarnaast zijn er belangrijke ruimtelijke en functionele relaties met de binnenstad en de aansluitende Rotterdamse wijk Oud Mathenesse.

3.3.2 MeerjarenOntwikkelingsProgramma

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

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

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

3.3.3 Beleidsnota Wonen

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

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

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

3.3.4 Volkshuisvestingsplan 2008-2010

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

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

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

3.3.5 Ruimtelijke visie Schiedam Oost

In het verleden zijn een groot aantal visies en nota's opgesteld die (in)direct hun doorwerking hebben op het plangebied. Deze ruimtelijke beleidsdocumenten hebben allemaal hun plek gevonden in de ruimtelijke visie Schiedam Oost (2009), te weten:

- Masterplan Schieveste (november 2002);
- Nota Architectuur en Welstand (2004);
- Wijkactieplan 'Oost voor elkaar' (2007);
- Drie lanen Schiedam Oost (2008);
- Masterplan Nieuw Mathenesse (september 2008);
- Hoogbouwvisie Schiedam (november 2008).

Het masterplan Schieveste, de Nota Architectuur en welstand en de Hoogbouwvisie verdienen nog een korte toelichting, gelet op hun meer gemeentebrede karakter. Die toelichting volgt na bespreking van de ruimtelijke visie.

De visie geldt als een richtinggevend document dat als doel heeft samenhang te brengen in de vele projecten die spelen in de wijk. Daarmee is de visie het samenbindende verhaal tussen beleidsstukken, zoals het bestemmingsplan en concrete projecten.

Het bestemmingsplan is echter conserverend van aard. Dat betekent dat de huidige situatie conform wordt bestemd. Voor toekomstige ontwikkelingen is geen ruimte in dit plan. De betekenis van de ruimtelijke visie Schiedam Oost is daarmee beperkt. Immers, inhoudelijk bevat de ruimtelijke visie een omschrijving van de gebiedsontwikkeling. Ook worden ontwikkelingslocaties aangeduid in de visie. Desalniettemin heeft de visie zijn betekenis voor dit bestemmingsplan. Immers, ontwikkeling, vooral de wat kleinere, kunnen eenvoudiger worden gerealiseerd als binnen het gehele plangebied een eenduidig en actueel planologisch regime geldt. In de planregels wordt in ieder geval rekening gehouden met ruime aanbouwmogelijkheden voor woningen. Ook besteedt het bestemmingsplan aandacht aan het groen in de wijk, door de groenstructuren en andere markante groenlocaties expliciet te bestemmen als 'Groen' (zie ook hierna onder 'groenstructuurplan' en paragraaf 2.2).

3.3.6 Masterplan Schieveste

Schieveste is een langgerekte strook grond tussen de A20 en de spoorweg, op de grens van Rotterdam en Schiedam en ligt ten noorden van Schiedam Oost. Schieveste wil zich gaan ontwikkelen tot een stadsdeel met als belangrijkste functies kantoren, voorzieningen voor onder meer onderwijs, recreatie en dienstverlening, en woningen. Schieveste is fysiek opgedeeld in 5 planfasen, waarvan fase 1, 2 en 3 grenzen direct aan Schiedam Oost.

Fase 1 is inmiddels volop in ontwikkeling met de bouw van kantoren, woningen, commerciële ruimten en het stationsplein. Parallel aan de aanleg van de sneltram naar het station, wordt een aantrekkelijke wandelkade aangelegd vanaf het station via de Overschiesestraat naar de binnenstad. Deze strook krijgt de bestemming 'Groen'.

De overige fasen zijn momenteel onvoldoende concreet om daarop te anticiperen in het kader van dit bestemmingsplan.

3.3.7 Hoogbouwvisie

De Hoogbouwvisie Schiedam is vastgesteld op 6 november 2008. De Hoogbouwvisie is van beperkte invloed op het niveau van de wijk. Dat geldt ook voor dit plangebied. Immers, het bestemmingsplan is conserverend van aard en het plangebied leent zich daardoor minder hoogbouwinitiatieven.

3.3.8 Nota Architectuur en Welstand (2004)

In november 2003 heeft de gemeente Schiedam de Nota Architectuur & Welstand vastgesteld. In deze nota is de stedenbouwkundig en architectonisch waardevolle bebouwing gewaardeerd en vastgelegd op een welstandkwaliteitskaart. Voor elk van de waarderingsniveaus gelden algemene en specifieke welstandscriteria. In de wijk Oost vallen enkele karakteristieke, beeldbepalende panden en monumenten onder niveau 1 (rood). Voor bebouwing langs de hoofdassen geldt kwaliteitsniveau 2 (paars). Voor het overige deel van de bebouwing zijn de criteria behorende bij het basiskwaliteitsniveau van toepassing (geel). Enkele oude zijstraten van de Singel zijn welstandsvrij (groen). Zie ook paragraaf 3.3 onder bebouwing.

3.3.9 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan uit 1995 is het gemeentelijk groenbeleid vastgelegd. Het structuurplan is een belangrijk instrument voor de langere termijn (10 jaar) en geeft een integrale visie op de openbare ruimte en de manier waarop groen daarin een rol speelt. Het doel van het Groenstructuurplan is samen te vatten als "het veiligstellen en ontwikkelen van de specifieke kwaliteitskenmerken van de openbare ruimte in Schiedam". In het Groenstructuurplan is ingegaan op de instrumenten om dit te bereiken.

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

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

Er heeft de laatste jaren een verschuiving in het beleid plaatsgevonden. Waar eerder een kwantitatieve benadering centraal stond op basis van normen voor het gewenste oppervlak aan wijk- en buurtgroen per inwoner (landelijk 30-40 m², Schiedam 32 m²), wordt nu gekozen voor een kwalitatieve aanpak. Er hoeft dus niet altijd veel groen aanwezig te zijn, maar het groen dat er is, dient een optimale waarde

en hoge kwaliteit te hebben. Het groen moet duurzaam en functioneel zijn, afhankelijk van de locatie een eigen sfeer hebben en er moet sprake zijn van samenhang tussen groenelementen.

Schiedam Oost kent een aantal groenstructuren. Bepalend is het groen langs de singels en het Land van Ris. Deze gebieden krijgen de bestemming 'Groen'. Groene plekken die buiten deze bepalende structuren vallen, zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied', waarbinnen het ook mogelijk is om groenvoorzieningen te realiseren. Andere markante groenplekken, zoals aan de Marconiweg, de Rotterdamse dijk en de Reaumurstraat, zijn ook specifiek bestemd als 'Groen'.

3.3.10 Nota Snippergroen 'Groen brengt leven in de stad'

Momenteel wordt door de gemeente Schiedam gewerkt aan de 'Nota Snippergroen, De waarde van groen'. De Nota is nog niet vastgesteld maar kan, wanneer dit in de toekomst wel is gebeurd, gezien worden als vervanging van het Groenstructuurplan uit 1995. Hoofddoel van de 'Nota Snippergroen' is niet de uitgifte van openbaar groen, maar vooral de 'bescherming' er van. (Beperkte) uitgifte van openbaar groen zal alleen plaatsvinden als daarmee de uitstraling van de stad en de rest van het openbaar groen verbeterd kan worden, doordat bijvoorbeeld het straatbeeld wordt verfraaid, de samenhang wordt versterkt of het onderhoud kan worden verbeterd.

In het plangebied hebben de bestaande structuurbepalende groengebieden de specifieke bestemming 'groen' gekregen. Door deze gebieden als 'groen' te bestemmen behouden ze hun uitstraling en blijven ze van waarde voor de uitstraling van het openbaar gebied. De kleinere groenstroken zijn over het algemeen opgenomen in de bestemmingen "Verkeer" of "Verkeer - Verblijfsgebied", omdat deze niet bepalend zijn voor de groenstructuren in het plangebied en ze eenvoudig opgenomen kunnen worden in de verkeersbestemmingen.

3.3.11 Speelruimteplan Schiedam (2007)

Naast het groen en water zijn de diverse pleinen in Oost de belangrijkste informele speelruimte. Op deze pleinen kan de gehele doelgroep terecht om te spelen of te ontmoeten in een verkeersluwe omgeving. Door hun ligging en omvang zijn veel van de pleinen ook (gedeeltelijk) ingericht als formele speelplek waardoor een multifunctionele ruimte voor de buurt ontstaat.

De speelplekken die op de diverse pleinen zijn ingericht, bieden ruim voldoende speelmogelijkheden voor kinderen, jeugd en jongeren. De jongeren hebben voornamelijk een gebrek aan ontmoetingsmogelijkheden in de wijk. Door de huidige voorzieningen te verbeteren en aan te vullen wordt in hun behoefte voorzien. Zowel binnen de bestemming 'Groen' als binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is de mogelijkheid opgenomen om speelvoorzieningen te realiseren.

3.3.12 Nota Horecabeleid Schiedam 2008-2012

In het horecabeleid (2008) is per gemeentelijk deelgebied vastgelegd wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn voor horecabedrijven. Er wordt uitgegaan van de ontwikkelingsvisie op en het karakter van het deelgebied en gelet op aspecten met betrekking tot openbare orde en veiligheid en de spanning waaraan het woonmilieu ter plaatse reeds blootstaat.

De doelstelling van het horecabeleid is het creëren en behouden van een sfeervolle stad, waarbij een aantrekkelijk klimaat voor zowel inwoners, toeristen als horecaondernemers ontstaat en waarbij het woon- en leefgenot gewaarborgd blijft en de belasting/overlast door horecabedrijven voor de omgeving en omwonenden tot een minimum beperkt blijft.

In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden in Schiedam. Per gebied is bepaald in hoeverre de horeca zich mag ontwikkelen en welke functie in het gebied prevaleert.

In Schiedam Oost ligt de nadruk van het horecabeleid op het bewaken van de woon- en leefsituatie.

3.3.13 Nota Schiedams prostitutiebeleid (2000)

Het prostitutiebeleid van de gemeente Schiedam is gericht op:

- de bescherming van de openbare orde en het woon- en leefklimaat;
- de positieverbetering van de prostituee;
- het bestendigen van bestaande situaties behoudens uitwassen.

Alleen indien een seksinrichting voldoet aan de eisen gesteld in de nota en er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, kan de gemeente instemmen met de exploitatie van een seksinrichting. Binnen het plangebied bevindt zich een seksinrichting welke onder de werking van dit beleid valt: de sekswinkel- en bioscoop 'de Erotheek' aan de Rotterdamsedijk.

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan 'Schiedam Oost' past binnen de ruimtelijke opgave van Rijk, provincie en regio en de beleidsvisie van de gemeente. Als basis voor dit bestemmingsplan dient de ruimtelijke visie Schiedam Oost. Deze visie, die voornamelijk ziet op de ontwikkeling van de Schiedam Oost, is nader uitgewerkt in hoofdstuk 2. De betekenis van de visie is daarentegen beperkt, aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is en in die zin geen ontwikkelingen toelaat. Voor de overige beleidsstukken wordt voorzien in een passende bestemming, voor zover dat beleid een plek moet krijgen binnen dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

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

4.1 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij functiewijzigingen te worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functietegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek en conclusie

Er is een inventarisatie uitgevoerd om een inzicht te geven in de bodemkwaliteit binnen het plangebied²⁾. Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bodemkwaliteit binnen het plangebied staat de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.2 Waterparagraaf

Voor het bestemmingsplan is in opdracht van de gemeente door Witteveen+Bos een uitgebreide waterparagraaf³⁾ opgesteld. Het bestemmingsplan waarop deze waterparagraaf betrekking heeft is met name consoliderend van aard. Het legt de actuele huidige situatie vast. In deze waterparagraaf is gebleken dat de huidige situatie niet in overeenstemming is met het beleid. Dit geldt met name ten aanzien van de beheersing van de grondwaterstand, de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de ongezuiverde overstorten vanuit de riolering. De verwachting is echter dat deze situatie onder invloed van het beleid en enkele concrete maatregelen die samenhangen met het waterplan en het Gemeentelijk Rioleringsplan zullen verbeteren.

In het bestemmingsplan en bij toekomstige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer door:

- het toekennen van de functie 'water' aan oppervlaktewater; bij toekomstige ontwikkelingen wordt hierdoor het behouden van het water gewaarborgd;

2) Gemeente Schiedam, Milieuhygiënisch bodemadvies, 09uit16709, d.d. 28 september 2009.

3) Waterparagraaf Schiedam Oost; gemeente Schiedam, 6 november 2009.

- het toekennen van de functie 'waterkering' aan de primaire waterkering, de secundaire waterkering en de boezemkade in het gebied, zodat deze functie bij toekomstige ontwikkelingen wordt gewaarborgd;
- op de plankaart kan een strook van 6 m breed vanaf de waterlijn van de Schie worden bestemd als KRW/natuurvriendelijke oever;
- randvoorwaarden te benoemen voor de toekomstige ontwikkelingen; hierbij dient gedacht te worden aan:
 - . waterberging aanleggen bij herstructureringen vanwege het huidige waterbergingstekort;
 - . duurzaam bouwen bij herstructurering (zonder uitlogbare materialen);
 - . het aanleggen van een (verbeterd) gescheiden stelsel en het afkoppelen van verhard oppervlak;
 - . voorkomen grondwateroverlast bij toekomstige ontwikkeling door voldoende ontwatering en drooglegging te realiseren;
 - . maatregelen bij eventuele grondwaterover- en onderlast;
 - . voorkomen van verontreiniging door afstromend hemelwater;
 - . aanleg natuurvriendelijke oevers.

Het waterschap zal hierop toezien door middel van de Wvo- en Keurvergunning.

4.3 Flora en fauna

Aan de hand van een literatuuronderzoek en globaal veldonderzoek is een uitgebreide flora- en faunaparagraaf⁴⁾ opgesteld voor het bestemmingsplangebied. Opgemerkt wordt dat het onderzoek een momentopname betreft. Met het verstrijken van de tijd kan het spontaan voorkomen of verdwijnen van beschermde planten en dieren nooit met volledige zekerheid worden voorzien of uitgesloten. Onderhavig bestemmingsplan is consoliderend van aard, er worden geen ontwikkelingen voorzien. In een consoliderend plan zijn echter vaak wel kleinschalige ontwikkelingen, zoals het oprichten van een schuur, mogelijk.

Binnen het plangebied worden meerdere beschermde soorten en soorten van de rode lijst aangetroffen. Aangezien er meerdere soorten beschermde flora en fauna en/of soorten van de Rode Lijst zijn aangetroffen, dienen de wettelijke voorschriften tot zorgvuldig handelen, de compensatieplicht en zorgplicht, zoals omschreven in de Flora- en faunawet, bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in acht te worden genomen.

Op grond van de uitgebreide flora- en faunaparagraaf, opgesteld voor het bestemmingsplangebied, worden volgende conclusies getrokken:

- het plangebied maakt geen onderdeel uit en is niet gelegen in de nabijheid van natuur- of groengebieden met een wettelijk beschermde status of ecologische verbindingzones (Provinciale Ecologische Hoofdstructuur); er is daarom geen sprake van een regionale ecologische betekenis van het plangebied;
- het plangebied maakt geen onderdeel uit van de stedelijke ecologische structuur of de Groene Long van Schiedam;
- binnen het plangebied worden meerdere biotopen aangetroffen welke potentieel geschikt zijn voor beschermde vaatplanten, mossen, korstmossen, paddenstoelen, vogels, zoogdieren, amfibieën, insecten en vissen; bij eventuele toekomstige ontwikkelingen is onderzoek ter plaatse naar beschermde soorten noodzakelijk.

4) Flora- en faunaparagraaf Bestemmingsplan Oost; gemeente Schiedam, Cluster Stedelijke Ontwikkeling. Versie 0.1, d.d. 12 oktober 2009.

Aangezien er meerdere soorten beschermde flora en fauna en/of soorten van de Rode Lijst zijn aangetroffen binnen het plangebied dienen de wettelijk voorschriften tot zorgvuldig handelen, compensatieplicht en de zorgplicht in acht te worden genomen.

4.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken⁵⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar⁶⁾. Binnen de PR 10^{-6} -contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} -contour gerealiseerd worden. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR). In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar⁷⁾. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 m afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

5) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

6) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn (zoals kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object of complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd). Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

7) Wat onder beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten wordt verstaan, komt grotendeels overeen met de indeling van het Bevi.

Onderzoek

Door DCMR is een externe veiligheidsadvies opgesteld voor het bestemmingsplan Schiedam Oost⁸⁾. Voor het plangebied zijn drie risicobronnen van belang:

- Argos Servicestations BV;
- Berser Shipping Holland BV;
- de A20.

De PR 10^{-6} -contouren van deze risicobronnen liggen niet over het plangebied. De invloedsgebieden voor het groepsrisico reiken wel tot het plangebied. Aangezien het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die leiden tot een toename van de personendichtheden in het gebied, zal de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet leiden tot een toename van het GR.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.5 Leidingen

Binnen het plangebied ligt een planologisch relevante watertransportleiding (50'). Voor deze leiding dient een zakelijk rechtstrook van 5 m aan weerszijden van de leiding in acht te worden genomen. Daarnaast liggen in de omgeving nog diverse kabels en leidingen. Deze leidingen leiden niet tot beperkingen binnen het plangebied.

4.6 Geluid

4.6.1 Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de industrieterreinen 'Havens Noordwest/Oost Frankenland' en 'Waal en Eemhaven'. Op deze terreinen zijn inrichtingen gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (zogenoemde grote lawaai-makers). Voor deze industrieterreinen is op grond van de Wet geluidhinder een geluidszone industrielawaai vastgesteld.

Buiten geluidszones industrielawaai mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen zones industrielawaai geldt een onderzoeksplicht en mogelijk beperkingen voor nieuwe woningen en andere gevoelige bestemmingen, vanwege een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) die op de gevel geldt. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone, met een geluidsbelasting hoger dan 50 dB(A) als gevolg van het industrieterrein, zijn slechts toelaatbaar door het vaststellen van hogere waarden.

Conclusie

Het plangebied Schiedam Oost bevindt zich grotendeels buiten de geluidszones van de industrieterreinen 'Havens Noordwest/Oost Frankenland' en 'Waal en Eemhaven'. De geluidszones van de betreffende industrieterreinen worden opgenomen op de plankaart. Aangezien in het bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden mogelijk gemaakt, vormen de geluidszones geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Het plangebied is buiten de 35 Ke-contour van Rotterdam Airport gelegen.

8) Advies externe veiligheid, DCMR Milieudienst Rijnmond. Documentnummer 20961654, d.d. 18 september 2009.

4.6.2 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Volgens de Wgh heeft elke weg met een maximumsnelheid van 50 km/h of meer een geluidszone waarbinnen voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen getoetst dient te worden aan de normen van de Wgh die gelden voor de betreffende nieuwe situatie.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied zijn de Rotterdamsedijk, de Broersvest., de 's-Gravelandseweg en de Horvatweg gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Verder ligt het plangebied deels binnen de geluidszone van de autosnelweg A20. Deze weg heeft een maximumsnelheid van 100 km/h. Deze wegen zijn derhalve gezoneerd. De breedte van een onderzoekszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De 50 km/h-wegen hebben maximaal twee rijstroken en derhalve een onderzoekszone van 200 m aan weerszijden van de weg. De A20 heeft meer dan vijf rijstroken en derhalve een onderzoekszone van 600 m aan weerszijden van de weg. De Spoorstraat, de Prof. Kamerlingh Onneslaan tussen de Spoorstraat en de gemeentegrens), de Lorentzlaan, de Boerhaavelaan en de Hogeбанweg zijn wegen met een verzamel functie en verzorgen de interne ontsluiting binnen het plangebied. Ze vertonen kenmerken van zowel een erftoegangsweg als een gebiedsontsluitingsweg.

Als een wijziging van de maximumsnelheid plaatsvindt, waardoor nieuwe geluidszones ontstaan, dient voor de geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zones akoestisch onderzoek te worden verricht.

4.6.3 Spoorweglawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle spoorwegen geluidszones. De grootte van de geluidszone kan per traject verschillen en is vastgelegd in de Regeling zonekaart spoorwegen dat onderdeel is van artikel 1.3 van het Besluit geluidhinder. In de regeling zijn per trajectdeel zones vermeld. Het trajectdeel 570 bevindt zich in het bestemmingsplangebied met een onderzoekszone van 700 meter heeft aan weerszijden van het spoor.

Aangezien in het bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden mogelijk gemaakt is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

Eind 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet komt in de plaats van het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Centraal staat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Deze programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbeterd en alsmede de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

De 'oude' luchtkwaliteitseisen blijven in de nieuwe wet bestaan. Nieuw is het zogenaamde NSL, een samenwerking van het Rijk, provincies en gemeenten om samen de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd van 1 augustus 2009 tot 1 augustus 2014. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in AMvB's en ministeriele regelingen.

Een belangrijk nieuw aspect betreft de AMvB 'Niet in betekende mate' (NIBM). Dit betekent dat als een project minder dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, het project gewoon doorgang kan vinden. Voor deze projecten hoeft geen toetsing

aan de grenswaarden plaats te vinden. De reden hiervoor is dat er in het NSL voldoende maatregelen zijn opgenomen om de bijdrage van deze projecten aan verslechtering van de luchtkwaliteit, te compenseren.

Projecten die wel 'in betekende mate' (IBM) bijdragen zijn vaak al opgenomen in het NSL. Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daartoe is een pakket aan maatregelen opgenomen in het NSL, zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeente en provincies. Dit pakket maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd.

Als een project IBM is en niet is opgenomen in het NSL, kan projectsaldering worden toegepast. Dit is uitgewerkt in de vernieuwde ministeriele regeling 'projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Dit betekent dat bij het project zogenaamde onlosmakelijke maatregelen worden genomen die de luchtkwaliteit verbeteren/niet verslechteren, of projectsaldering wordt toegepast.

Saldering dient plaats te vinden in een gebied dat een functionele of geografische relatie heeft met het plangebied.

Daarnaast is op 15 januari 2009 de AMvB gevoelige bestemmingen in werking getreden. Hierin is vastgelegd als een bestuursorgaan voornemens is om nieuwe gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleeghuizen binnen 300 m van een rijksweg of binnen 50 m van een provinciale weg te realiseren, er eerst onderzocht moet worden of op die locatie sprake is van een (dreigende overschrijding van de grenswaarden van PM_{10} en/of NO_2).

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied zijn er geen projecten die zijn opgenomen in het NSL. Aangezien dit bestemmingsplan een conserverend plan is, worden geen projecten verwacht die het label IBM zullen krijgen. De Amvb gevoelige bestemmingen is voor dit bestemmingsplan niet van toepassing.

Uit recent onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling Schieveste ten noorden van het plangebied, blijkt dat direct langs de belangrijkste ontsluitingswegen in dit deel van Schiedam wordt voldaan aan alle grenswaarden⁹⁾. Dat geldt ook voor de concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de A20 ter hoogte van Schieveste. Aangezien direct langs deze wegen wordt voldaan aan de grenswaarden, zal dit binnen het gehele plangebied Schiedam Oost het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate een locatie verder van de weg ligt.

De Wlk staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Milieuhinder bedrijvigheid

In Schiedam Oost zijn verschillende kleinschalige bedrijven gevestigd. In de regels wordt bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (milieuzonering). Hierbij is aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierbij gaat het om de in deze publicatie opgenomen categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende afstanden ten opzichte van woonbebouwing (uitgaande van een rustige woonwijk).

9) Luchtkwaliteit Schieveste, Witteveen+Bos. Actualisatie juli 2009, d.d. 13 juli 2009.

Toelaatbaarheid

Voor de milieuzonering dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van gevoelige functies in het gebied. In dit geval gaat het om een rustige woonwijk. Voor een dergelijk woongebied dienen de volledige richtafstanden conform VNG-publicatie te worden gehanteerd. Op grond van dit uitgangspunt is gesteld dat op de huidige bedrijfsbestemmingen maximaal categorie 2-bedrijven worden toegelaten. In het plangebied worden geen nieuwe bedrijfsfuncties voorzien.

Aanwezige bedrijven

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van milieubelastende activiteiten (zie bijlage 1). Het betreft allen relatief kleinschalige bedrijven, grotendeels te benoemen als aannemers- of schildersbedrijven. Alle bedrijven vallen binnen de algemene toelaatbaarheid.

Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruikeregels om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden in een hogere categorie dan algemeen toelaatbaar is, mits deze bedrijfsactiviteiten (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze), naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de lagere algemeen toegelaten milieucategorieën.

4.9 Horeca

In het plangebied zijn verschillende horecagelegenheden aanwezig. Net als bij bedrijvigheid, wordt ook bij horeca ernaar gestreefd de milieubelasting voor omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken, door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van de activiteiten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat in categorieën ingeschaald (zie bijlage 3). In het plangebied zijn overwegend horecagelegenheden uit de categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Dit is lichte horeca (die slechts beperkte hinder voor de omwonenden veroorzaakt) met een geringe verkeersaantrekkende werking. In gemengde functie gebieden zijn horeca-activiteiten eventueel maximaal categorie 2 t/m 5 voor horeca toegestaan.

Aanwezige horecabedrijven

Alle aanwezige horecabedrijven in het plangebied zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de Staat van Horeca-activiteiten. In de wijk is een diverse samenstelling aan horeca aanwezig: lunchcafés, restaurants, snackbars, afhaalrestaurants en cafés. In bijlage 2 is hiervan een overzicht opgenomen.

Enkele van de momenteel aanwezige horecagelegenheden worden, op basis van de overlast die met de betreffende horecavoorzieningen gepaard gaat, in een hogere categorie ingeschaald. Zij passen dus niet binnen de algehele toelaatbaarheid. Deze horecagelegenheden krijgen een specifieke maatbestemming. Dit betekent dat hier, naast horecagelegenheden uit categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, ook horeca-activiteiten uit een hogere categorie zijn toegestaan. De aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1' op de verbeelding voorkomt dat de middelzware vorm van horeca als een café in een andere vorm van middelzware horeca wordt omgezet zoals een shoarma/grillroom. Het omzetten naar een lichte horecavariant is uiteraard wel toegestaan.

4.10 Archeologie

De gemeente Schiedam onderschrijft de uitwerking van het 'Verdrag van Malta': behoud van het archeologisch erfgoed waar mogelijk en documentatie waar nodig. Hierbij wordt aangesloten op het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld. Schiedam heeft in 2008 een gemeentelijk archeologisch beleid vastgesteld, waarvan de Archeologische Waarden en Beleidskaart van Schiedam een belangrijk instrument vormt. De kaart toont de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied en geeft aan hoe de gemeente Schiedam daarmee wenst om te gaan. In bestemmingsplannen worden voor de verschillende plangebieden het archeologisch beleid nader uitgewerkt.

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

Bewoningsgeschiedenis

Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van een veengebied waarop klei is afgezet in verschillende periodes (Afzettingen van Duinkerke 0-III). Op het veen werd in de IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling) gewoond. Op de Afzettingen van Duinkerke 0 en I kunnen bewoningssporen uit de ijzertijd en Romeinse tijd voorkomen. Het noordwestelijk deel van het plangebied grenst aan de Schie, een riviertje dat dateert uit vermoedelijk uit de laatste eeuwen voor Christus. De kleiafzettingen in het gebied zullen deels afkomstig zijn van de Schie en voor een deel van de Nieuwe Maas. Op dergelijke oever- en dekafzettingen werd in de Romeinse tijd en (vroeg) middeleeuwen gewoond.

In de 10^e/11^e eeuw werd het (klei-op-)veengebied ontgonnen. De maaiveldvaling ten gevolge van de ontwatering van het veen maakte het gebied kwetsbaar voor overstromingen. De aanleg van rivier- en polderdijken was noodzakelijk. In de 13^e eeuw werd de Schielands Hoge Zeedijk aangelegd, die zich aan de zuidkant binnen het plangebied bevindt. De dijken werden vanaf het begin vaak als woonplaats benut. Op de kaart van Van Deventer uit omstreeks 1560 is bebouwing langs deze dijk aangegeven, waarvan de resten zich mogelijk nog in de ondergrond bevinden in het zuidwestelijk deel van het plangebied. Ook bewoningssporen uit vroegere eeuwen zijn langs de linkeroever van de Schie te verwachten in het noordwestelijk van het plangebied.

Archeologische potentie

In het gehele bestemmingsplangebied zijn vindplaatsen uit de ijzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen te verwachten. Het tracé van de Schielands Hoge Zeedijk met een strook ter weerszijden ervan is kansrijk voor het aantreffen van relictten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Dit geldt ook voor twee zones in het zuid- en noordwestelijk deel van het plangebied, waar respectievelijk buiten de vesten gelegen stedelijke bebouwing uit genoemde perioden is te verwachten en bewoningssporen langs de linkeroever van de Schie.



OSL6-fig

Figuur 4.1: Archeologische waardenkaart

legenda

- 1 archeologische waarde - 1
- 2 archeologische waarde - 2
- 3 archeologische waarde - 3



Aanbevelingen

Op de Archeologische Waardenkaart van Schiedam is aangegeven dat voor het hele plangebied een verplichting tot het verrichten van archeologisch vooronderzoek bij bouwplannen rust (zie figuur 5.1). De gemeente vult deze plicht in het voorliggende bestemmingsplan als volgt in. Voor deelgebied A (dijktracé van de Schielands Hoge Zeedijk) geldt een bouwregeling en aanlegvergunning voor werkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 3 m beneden de kruin van de dijk en die tevens een oppervlak beslaan groter dan 100 m². Voor deelgebied B geldt een bouwregeling en aanlegvergunning voor werkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en die tevens een oppervlak beslaan groter dan 100 m². Voor de rest van het plangebied (gebied C) geldt een bouwregeling en aanlegvergunning voor werkzaamheden met een oppervlak van meer dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan 1 m beneden maaiveld.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan is in eerste instantie gericht op het bieden van een actueel en eenduidig juridisch-planologisch kader voor het gehele plangebied. Inhoudelijk gaat het plan in op de bestemmingsregelingen voor bestaande woonwijken, openbaar gebied, voorzieningen, water-, groen-, en verkeersstructuren. De juridische vertaling van het plan in de vorm van regels is in hoofdstuk 6 beschreven.

5.2 Doelstellingen

Als belangrijkste doelstelling voor het plangebied geldt dat in het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten moet worden op de geldende bestemmingsplanregeling. De plannen waar de juridische basis voor het plangebied in vastgelegd is zijn dan ook een belangrijke informatiebron bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

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

Tot slot dient het plan logischerwijs de bestaande situatie weer te geven en niet strijdig te zijn met het geformuleerde beleid. In hoofdstuk 3 is per beleidsstuk kort aangegeven in welke mate een beleidsstuk verband houdt met het bestemmingsplan. Uit deze paragrafen blijkt dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsstukken.

Wijkeconomie

Een specifiek aandachtspunt voor de 'oudere wijken' Oost, Zuid en West is het versterken van de wijkeconomie. Uit het oogpunt van de wijkeconomie geldt voor het Stationsplein en de Kop van de Rotterdamsedijk een specifieke regeling. Voor beide straten geldt dat de begane grond bestemd voor detailhandel, dienstverlening, bedrijven horeca en maatschappelijke voorzieningen. Op de hogere bouwlagen mag worden gewoond. Daarnaast geldt dat bij detailhandel 'winkelondersteunende horeca' is toegestaan, zoals bijvoorbeeld een bakker met een 'broodjescorner'. In beide straten geldt bovendien dat het aantal zelfstandige horecagelegenheden mag uitbreiden in lijn met de uitgangspunten van het gemeentelijk horecabeleid (zie paragraaf 3.3.12).

Voor de overige, verspreid over de wijk liggende, winkelruimten geldt een gemengde bestemming. Op grond van deze bestemming mag de begane grond worden gebruikt ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, bedrijven of maatschappelijke voor-

zienen. Uitwisseling tussen deze functies is toegelaten. Ter versterking van de wijkeconomie is daarnaast voorzien in een regeling die bedrijf en/of beroep-aan-huis mogelijk maakt binnen de bestemming 'Wonen'.

5.3 *Ontwikkelingen*

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is door de gemeente bekeken welke ontwikkelingen binnen het plangebied meegenomen kunnen/dienen te worden. De enige ontwikkeling die wordt meegenomen is de ontwikkeling van het gebied rond het Stationsplein (Schieveste, fase 1). Het Amec-gebouw krijgt de bestemming gemengde doeleinden (GDIII), waarbij detailhandel, dienstverlening en horeca op de begane grond mogelijk is en kantoren en/of maatschappelijke dienstverlening (met uitzondering van kinderdagverblijf/ buitenschoolse opvang) op de verdiepingen en/of in het hele pand. Er liggen belangrijke kansen voor verbetering van de Kop van de Singel. De wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in de planregels voor Wro wijzigingsgebied 2 maakt het mogelijk de bestemming „groen” te wijzigen, door het toevoegen van de aanduiding “ parkeergarage” ten behoeve van het realiseren van een ondergrondse parkeergarage, ten dienste van de bestemmingen die zijn toegelaten op grond van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de aanduiding „Wro - wijzigingsgebied - 1” kan de bestemming „verkeer - verblijfsgebied” worden gewijzigd in de bestemming „wonen - 3” met de aanduiding „detailhandel” , waarbij detailhandel is uitsluitend op de begane grond is toegelaten.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemene juridische opzet

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

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Onderdeel van de nieuwe wetgeving zijn de RO standaarden 2008. Deze standaarden schrijven in grote lijnen voor hoe het bestemmingsplan er uit moet zien en welke benamingen worden gehanteerd. Ook het kleurgebruik op de plankaart is voortaan vastgelegd in de landelijke standaarden evenals de technische vereisten. Vanzelfsprekend voldoet het bestemmingsplan aan deze nieuwe richtlijnen.

Het plan is opgezet als een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening; een plan met directe bouw- en gebruiksregels. Het plan bestaat uit de bestemmingen die in de paragrafen 6.2 en 6.3 worden behandeld.

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

Opbouw regels

De regels zijn als volgt gestructureerd:

- hoofdstuk 1 van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de begripsbepalingen (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 "wijze van meten" wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering (zoals goothoogte, bouwhoogte inhoud en oppervlakte) in het plan gemeten moet worden;
- in hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is geweest om ten minste de bestaande planologische situatie te bestemmen. Deze worden in paragraaf 6.2 waar nodig nader toegelicht;
- in hoofdstuk 3 staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene ontheffingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Bedrijf - 1

Het in het plangebied aanwezige benzinestation heeft de bestemming 'Bedrijf - 1' gekregen vanwege de specifieke veiligheidsaspecten en verkeersaantrekkende werking van een brandstoffenverkooppunt. De verkoop van lpg is niet toegestaan.

6.2.2 Bedrijf - 2

Bedrijfsmatige activiteiten die een milieubelasting kennen die niet hoger is dan categorie 2 als bedoeld in de als bijlage opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten zijn toegelaten binnen de bestemming 'Bedrijf – 2'. Tevens zijn garagebedrijven toegelaten op deze bestemming.

6.2.3 Bedrijf - nutsvoorziening

Nutsvoorzieningen zijn toegelaten op de bestemming 'Bedrijf – nutsvoorziening'.

6.2.4 Detailhandel

De in het gebied aanwezige detailhandel en dienstverlening zijn toegelaten binnen de bestemming Gemengd (zie 6.2.5) of in een ander bestemming ter plekke van de aanduiding 'detailhandel' en 'dienstverlening'. Deze aanduidingen zijn opgenomen bij die panden waar boven de detailhandel en/of dienstverlening wordt gewoond. Beluizen vallen niet onder de bedoelde dienstverlening aangezien beluizen een specifieke ruimtelijke uitstraling hebben ten opzichte van andere dienstverlening als gevolg van de verkeersaantrekkende werking, afwijkende (avond)openstelling en openbare orde problematiek.

6.2.5 Gemengd-1, Gemengd-2 en Gemengd-3

De bebouwing aan de oostzijde van het Stationsplein en langs de Overschiesestraat zijn voorzien van, respectievelijk, de bestemming 'Gemengd-1', 'Gemengd-2' en 'Gemengd-3'. De bestemming 'Gemengd-1' en 'Gemengd-3' zijn inhoudelijk gelijk aan de regeling uit het voor dat bouwplan opgestelde bestemmingsplan Stationsplein-Oostzijde. De bestemming 'Gemengd-2' kent een globalere regeling dan de regeling die voorheen voor dit gebied was opgenomen in het bestemmingsplan TramPlus-Overschiesestraat, zodoende is meer ruimte gecreëerd voor de toekomstige invulling van dit gebied.

6.2.6 Groen

Binnen de bestemming 'Groen' wordt de aanleg van structurerend groen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden nutsvoorzieningen, water en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, mogelijk gemaakt.

6.2.7 Horeca

Ter plaatse van de bestemming 'Horeca' is lichte tot middelzware horeca mogelijk (categorie 1 en 2 uit bijlage 3 van de regels). Op het perceel is een bouwvlak getekend waar de bebouwing binnen moet staan. Tevens is een maximale toegestane bouwhoogte opgenomen.

6.2.8 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan de in het plangebied aanwezige bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mogen de verdiepingen enkel voor de functie wonen gebruikt worden. Daarnaast is de dierenambulancepost aan de Buijs Ballotsingel met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-1' op de plankaart aangeven. Ter plaatse van de aanduiding 'religie' zijn uitsluitend religieuze voorzieningen zoals een kerk toegestaan.

6.2.9 Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen om te voorkomen dat daar waar voortuinen aanwezig zijn deze volgebouwd worden. Enkel toegestaan zijn ondergeschikte uitstekende onderdelen van het op de aangrenzende bestemming Woondoeleinden gelegen hoofgebouw, bijvoorbeeld stoep treden en balkons.

6.2.10 Verkeer

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

blijfsgebied' bestemd. De overige wegen zijn voorzien binnen de bestemming 'Verkeer'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-trambaan' is ook een trambaan met ten hoogste twee tramsporen toegestaan.

6.2.11 Verkeer - Railverkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' zijn het station, kantoren, metro, spoorwegen, wegen en voet- en fietspaden mogelijk, evenals bijbehorende voorzieningen zoals bermen, taluds, spoorwegovergangen, geluidswerende voorzieningen, groen, water, nuts- en parkeervoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-trambaan' is ook een trambaan met ten hoogste twee tramsporen en een tramhalte toegestaan.

6.2.12 Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn de gronden bestemd voor erftoegangswegen, fiets- en wandelpaden, trambaan met ten hoogste twee sporen en daarbij behorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - trambaan', verblijfsgebieden, parkeervoorzieningen, met daarbij behorende: groenvoorzieningen, bruggen en duikers, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro - wijzigingsgebied - 1' de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 3' met de aanduiding 'detailhandel'.

6.2.13 Water

De gronden, met name de Schie en de singels, met de bestemming 'Water' zijn bedoeld voor water ten behoeve van de waterhuishouding en verkeer te water. De gemalen die in het plangebied voorkomen, zijn aangeduid met de aanduiding 'gemaal'.

6.2.14 Wonen

Meerdere woonbestemmingen

In het plangebied hebben de woningen de bestemmingen "Wonen - 1" t/m "Wonen - 3" gekregen. Het verschil in de bestemmingen is gebaseerd op de verschillende woningtypologieën. 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' zijn aaneengesloten woningen, 'Wonen - 3' de woningen in gestapelde vorm.

Aan- en bijgebouwen

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

In de regels is een regeling opgenomen met betrekking tot de mogelijkheid voor aan- en bijgebouwen:

- voor alle woonbestemmingen geldt de algemene regeling dat op een afstand van 1 meter achter de voorgevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte is aan een maximum gebonden. In de regels zijn verder beperkingen opgenomen met betrekking tot de goot- en/of bouwhoogte van de verschillende bouwwerken;
- binnen de bestemming 'Wonen - 2' zijn aanbouwen alleen toegelaten binnen het bouwvlak. De andere bestemmingen kennen deze bepaling niet en bieden daarmee meer vrijheid inzake de situering van een aanbouw

Mantelzorg

Landelijk is maatschappelijk draagvlak gegroeid voor het creëren van woonruimte in of bij een bestaande woning welke het voor de bewoners van een woning mogelijk maakt (tijdelijk) mantelzorg te

verlenen aan iemand die deze zorg nodig heeft. Deze behoefte is ontstaan uit de wens van hulpbehoevenden om in een vertrouwde omgeving de vereiste hulp te krijgen en de wil van familie of vrienden om deze hulp te geven. Om deze reden wordt mantelzorg binnen de woonbestemming toegelaten.

Mantelzorg is gedefinieerd als het bieden van zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning in een aan- of bijgebouw. Mantelzorg mag daarmee in de eerste plaats niet plaatsvinden in het kader van de beroepsuitoefening of door zorgorganisaties. Daarnaast mag mantelzorg niet leiden tot een toename van het aantal zelfstandige woonruimten. Om deze reden is mantelzorg slechts toegelaten in de vorm van inwoning wat een sterke mate van afhankelijkheid en verbondenheid veronderstelt. De regeling voor aan- en bijgebouwen biedt voldoende ruimte om te voorzien in de behoefte aan afhankelijke woonruimte.

Beroep of bedrijf aan huis

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

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

In beide gevallen is detailhandel en horeca uitgesloten.

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

Binnen de woonbestemmingen is het gebruik van de woning en bijgebouwen ten behoeve van beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis tot maximaal 30% van de vloeroppervlakte toegestaan. Verder is onder meer bepaald dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de woonomgeving en dat de activiteit moet worden uitgeoefend door de bewoner van het pand. De bedrijfsmatige activiteiten worden beperkt tot de milieucategorieën 1 en 2 daar deze activiteiten doorgaans geen afbreuk doen aan de woonomgeving.

Aanduidingen

Ter plaatse van de aanduiding 'garage' is een cluster van garages en bergplaatsen aanwezig ten behoeve van elders gelegen woningen. Garages en bergplaatsen die op hetzelfde perceel als de woning liggen, vallen onder de bijgebouwen en aan- en uitbouwenregeling.

Ter plaatse van de aanduidingen 'horeca', 'specifieke vorm van horeca', 'dienstverlening', 'detailhandel', 'maatschappelijk' en 'bedrijf' zijn de betreffende functies enkel op de begane grond toegestaan.

6.3 Dubbelbestemmingen

6.3.1 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Deze medebestemming is bedoeld om een goede afweging van de aanwezige leiding belangen zeker te stellen. Het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden is op deze gronden pas mogelijk nadat door het college van burgemeester en wethouders toestemming is verleend voor het afwijken van de bouwregels.

6.3.2 Waarde - Archeologie

Deze medebestemming is bedoeld om een goede afweging van de archeologische belangen zeker te stellen. Het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden is op deze gronden pas mogelijk

nadat door het college van burgemeester en wethouders toestemming is verleend voor het afwijken van de bouwregels. Deze betrekken bij hun besluitvorming de archeologische cultuurhistorische belangen.

Ter bescherming van de archeologische waarden geldt daarnaast voor diverse werken en werkzaamheden een aanlegvergunningplicht. Binnen de dubbelbestemming is tot slot een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor deze bij het verkrijgen van nadere informatie geheel of gedeeltelijk kan worden verwijderd.

6.3.3 Waarde - Cultuurhistorie

Deze medebestemming is bedoeld om een goede afweging van de cultuurhistorische belangen zeker te stellen. Het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden is op deze gronden pas mogelijk nadat ontheffing door het college van burgemeester en wethouders is verleend. Deze betrekken bij hun besluitvorming de cultuurhistorische belangen. Daarnaast geldt voor diverse werken en werkzaamheden een aanlegvergunningplicht.

6.3.4 Waterstaat

Binnen het plangebied zijn gronden gelegen die een waterkerende functie hebben. Voor deze gronden geldt de medebestemming 'Waterstaat' en de onderliggende bestemming. Voor er op deze gronden gebouwd mag worden ten behoeve van de onderliggende bestemming, dient het college van burgemeester en wethouders ontheffing te verlenen. Voordat ontheffing wordt verleend dient in ieder geval het advies van de beheerder van de waterkering te worden ingewonnen.

6.4 Overige bepalingen

6.4.1 Afwijkingen

In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk met recht bestemd. Er is een beperkt aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Om te voorkomen dat kleine meetfouten tot grote gevolgen leiden en om enigszins flexibel met maatvoeringen om te kunnen gaan, zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen om in geringe mate te kunnen afwijken van genoemde maten, oppervlaktes enzovoorts. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het oprichten van openbare nutsdoeleinden.

6.4.2 Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voorliggend bestemmingsplan heeft echter een conserverend karakter en staat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen toe.

Enkel aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn kosten verbonden welke door de gemeente bekostigd worden. Verder worden er geen kosten gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

Planschade

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

Geen exploitatieplan

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt tenzij kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd of er geen sprake is van kostenverhaal.

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is een exploitatieplan niet nodig, er is immers geen sprake van kostenverhaal. Mochten er zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheid vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij de wijzigingsbevoegdheid een exploitatieplan op te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

Hoofdstuk 8 Handhaving

Een bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente. Daarnaast kunnen ook derden belanghebbenden vorderen dat de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd.

De rol van het Rijk ten aanzien van handhaving is veel prominenter dan dat van de provincie. De Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening (IRO) is op basis van artikel 52 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening belast met het houden van toezicht op de naleving van deze wet en op de hieruit voortvloeiende regels. Als zodanig kan de Inspecteur worden aangemerkt als toezichthouder.

Handhaving kan nadrukkelijk plaatsvinden via publiekrechtelijke maar tevens via privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang en het opleggen van een dwangsom ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de belangen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

De wijze van toepassing is geregeld in afdeling 5.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Daarnaast wordt de preventieve handhaving onderscheiden. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Recente ontwikkelingen

Het handhavingsbeleid staat de laatste jaren hoog op de politieke agenda. Ook in de gemeente Schiedam krijgt de handhaving van wetten en regelgeving de laatste jaren meer nadrukkelijk de aandacht. Het college van burgemeester en wethouders van Schiedam hebben het Handhavingprogramma 2004 vastgesteld. Het college heeft prioriteiten benoemd voor het handhavingprogramma 2004. De gekozen prioriteiten en aandachtspunten zijn met alle partijen besproken om te komen tot een uitvoeringsprogramma. Dit heeft geleid tot het formuleren van actiepunten en doelstellingen.

Voor de taken op het werkveld van de afdeling Vergunningen & Handhaving wordt, naast het opstellen van een handhavingprogramma, tevens een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot het toezicht en handhaving vastgesteld. Hiervoor wordt de nota 'Toezicht en Handhaving gebouwde omgeving Schiedam' uitgewerkt. In deze nota wordt het beleid en de structuur van de gemeente Schiedam voor het taakveld van het Bouwen en Wonen gepresenteerd. De nota is bedoeld om politieke, beleidsmatige en organisatorische uitgangspunten met betrekking tot het toezicht en de handhaving van met name bouw- en sloopregelgeving en bestemmingsplannen vast te leggen en anderzijds de handhavers een standaardinstrumentarium aan te reiken.

Met deze nota wil het college een globaal haalbaar streefniveau voor de naleving van wet- en regelgeving vastleggen.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 *Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro*

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan worden voorgelegd aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie Zuid-Holland, de Inspectie VROM, het Waterschap en overige organisaties. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in de “Reactienota Voorontwerp Bestemmingsplan Oost” die als Bijlage 6 is bijgevoegd.

9.2 *Resultaten inspraak*

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Schiedam. Daarnaast heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor bewoners en bedrijven in de wijk. De naar aanleiding van de informatiebijeenkomst en het bestuurlijk vooroverleg ontvangen reacties zijn opgenomen in de weergegeven in de “Reactienota Voorontwerp Bestemmingsplan Oost” (bijlage 6). Deze nota vormt de basis voor de aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

9.3 *Terinzagelegging*

Het bestemmingsplan is als ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om zienswijzen tegen het plan in te dienen. De ingediende zienswijzen worden betrokken op de besluitvorming met betrekking tot het bestemmingsplan. De nota van zienswijzen is als bijlage 6 opgenomen.

Beroep

De vaststelling van het bestemmingsplan is op de in artikel 3.8, derde lid van de Wro voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Belanghebbenden kunnen binnen de wettelijke beroepstermijn tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen bij de toelichting:

1. Inventarisatie bestaande bedrijven.
2. Inventarisatie bestaande horecabedrijven.
3. Waterparagraaf Schiedam Oost;
4. Flora- en faunaparagraaf Bestemmingplan Oost;
5. Bestemmingsplan Oost, Advies externe veiligheid;
6. Nota van zienswijzen.

Bijlage 1 Inventarisatie bestaande bedrijven

Bijlage 2 Inventarisatie bestaande horecabedrijven

Bijlage 3 Waterparagraaf Schiedam Oost

Bijlage 4 Flora- en faunaparagraaf Bestemmingplan Oost

Bijlage 5 Bestemmingsplan Oost, Advies externe veiligheid

Bijlage 6 Nota van zienswijzen