



Aan:	De gemeenteraad van Schiedam	24 augustus 2021
Registratienummer:	21VR060	
Steller:	S.J.C. Hovens, Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid	
Telefoonnummer steller:	010 2191736	
Portefeuillehouder:	Wethouder Laan	
Publicatie :	Openbaar	
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan HavenVeste	

A. Voorgesteld besluit:

1. het bestemmingsplan 'HavenVeste' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

B. Aanleiding:

De Stichting Wonen Frankeland heeft het voornemen om het bestaande (woon)zorgcomplex aan de Sint Liduinastraat uit te breiden. De uitbreiding is voorzien op het naastgelegen terrein aan de Nieuwe Haven (Kalfsbeeklocatie) en zal plaats bieden aan 62 zorgwoningen voor ouderen. Om de uitbreiding van het (woon)zorgcomplex mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

C. Maatschappelijk doel:

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor de bouw van zorgwoningen voor ouderen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van de Woonvisie.

D. Argumenten:

1.1 Ter inzage leggen ontwerp en mogelijkheid tot indienen zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden (geluid) hebben vanaf 27 mei 2021 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan of het besluit hogere waarden (geluid).

1.2 Herzien bestemming naar een maatschappelijke bestemming

De planlocatie had op grond van het bestemmingsplan 'West' een gemengde bestemming en een bedrijfsbestemming. Op basis van deze bestemmingen waren zorgwoningen voor ouderen, alsmede de beoogde bouwmassa, niet toegelaten. Het nieuwe bestemmingsplan biedt ruimte voor de ontwikkeling van zorgwoningen in een bouwmassa bestaande uit maximaal 6 bouwlagen. De

bouwmassa en het woonprogramma sluiten aan op het bestaande aansluitende woonzorgcomplex en het daarvoor geldende bestemmingsplan.

1.3 Ontwikkeling passend binnen de geldende beleidskaders

De plannen voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van het tankstation en de bowlingbaan en de toevoeging van nieuwbouw aansluitend op het bestaande woonzorgcomplex. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de ambities uit de Woonvisie om te voorzien in een passende woning voor iedereen; specifiek de groeiende behoefte aan zorgwoningen voor ouderen. Het plan is daarnaast in lijn met de Mobiliteitsvisie, de Groenvisie en het beleid ten aanzien van duurzaamheid en klimaat.

1.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de voorliggende ontwikkeling zijn in hoofdstuk 4 van de toelichting en in de als bijlage daarbij opgenomen aanmeldnotitie MER diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben en dat een uitgebreide milieueffectbeoordeling of het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is.

2.1 Geen exploitatieplan vereist omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden vastgesteld indien een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt. Dit vereiste geldt niet indien er geen verhaalbare kosten zijn of het kostenverhaal op een andere wijze geregeld is. Het kostenverhaal is geregeld middels een anterieure overeenkomst, die door partijen op 16 maart 2021 is ondertekend. Hierin zijn ook afspraken vastgelegd over de duurzaamheids-ambities bij deze ontwikkeling. Omdat met deze anterieure overeenkomst het wettelijke kostenverhaal op een andere wijze wordt geregeld, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

E. Duurzaamheid

Frankeland geeft bij deze ontwikkeling invulling aan de ambities gesteld in het Klimaatbeleid en Klimaatadaptatieplan Schiedam. Er wordt gestreefd naar een zo energieneutraal mogelijk gebouw, in overeenstemming met de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Daarbij wordt voorzien in duurzame koudeopwekking middels warmte/koude opslag in combinatie met lucht- en vloerkoeling. Voor zover nodig zullen zonnepanelen op het dak worden aangebracht. Aandacht wordt besteed aan duurzaam materiaalgebruik en klimaatadaptief bouwen (toepassing van zonwering, goede isolatie, gasloos bouwen). Op het gebied van natuur inclusief bouwen wordt minimaal 500 m² groen dak aangelegd en wordt de tuin aangeplant met heesters. Frankeland heeft tevens de intentie om in het kader van klimaatadaptatie op vrijwillige basis minimaal 25 mm/m² waterberging (6,55 m³) te realiseren in aanvulling op de waterberging die door het Hoogheemraadschap Delfland wordt geëist. Tevens wil Frankelandgroep de mogelijkheden verkennen om ook het bestaande zorgcomplex te verduurzamen, en hierover met de gemeente in gesprek te gaan.

F. Kanttekening en risico's:

1.1 Overschrijden geluidswaarden Wet geluidhinder

De planlocatie is gelegen binnen meerdere wettelijke geluidszones. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door het wegverkeer op de Nieuwe Haven.

De voorkeursgrenswaarde van 48db is idealiter ook de maximale geluidbelasting. De maximaal toe te kennen hogere waarde wordt niet overschreden. In lijn met het beleidskader uit het Actieplan Lucht en Geluid kan voor de woningen een hogere waarde worden toegekend, zodat nieuwbouw van woningen mogelijk wordt. Het treffen van (financieel) doelmatige geluidwerende of -beperkende maatregelen om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde is niet mogelijk. Er dienen derhalve, in samenhang met het bestemmingsplan, hogere waarden (geluid) te worden vastgesteld. In het plan zijn maatregelen genomen waardoor er bij het zorgcentrum, ten behoeve van de zorgwoningen, een geluidluwe achtergevel en buitenruimte aanwezig is. Hiermee voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid voor de vaststelling van hogere waarden (geluid). Het merendeel van de woningen voldoet niet aan de plandrempel van 55 dB uit het Actieplan Lucht & Geluid. Met de getroffen maatregelen, alsmede de vereiste om te voldoen aan de wettelijke binnenwaarde voor geluid volgens het Bouwbesluit, wordt overeenkomstig het actieplan ernstige hinder en slaapverstoring voorkomen. Voor wat betreft de andere geluidsbronnen wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarden.

Dit in aanmerking nemende heeft het college, gelet op de wettelijke bevoegdheid, voor hogere waarden (geluid) vastgesteld. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar het bijgevoegde besluit hogere waarden (geluid) bestemmingsplan HavenVeste.

1.2 Doorkruising molenbiotoop

De planlocatie is gelegen in de nabijheid van molen 'De Walvisch'. Op grond van het gemeentelijk molenbeleid, alsmede de provinciale Omgevingsverordening, is binnen een afstand van 100 meter van de molen geen bebouwing toegelaten hoger dan de onderste punt van de wiek van de molen. De plannen voorzien in een bouwhoogte van 19,75 meter boven NAP en is daarmee hoger dan de onderste punt van de wiek van de molen (18,99 meter boven NAP). Een onderzoek is uitgevoerd naar de effecten hiervan op de windvang van de molen. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat, mede gelet op de reeds aanwezige bebouwing, de invloed van de nieuwbouw op de molen zeer beperkt is. Zowel door stichting 'De Schiedamse Molen' als de provincie is aangegeven dat er, gelet op de uitkomsten van het onderzoek, geen bezwaren bestaan ten aanzien van de uitbreiding van het woonzorgcomplex.

G. Financiën:

Het plan betreft een particulier initiatief. Er zijn geen gevolgen voor de programma- en taakveldenbegroting. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet. Deze overeenkomst wordt gezien als een anterieure exploitatieovereenkomst in de zin van de Wro.

H. Uitvoering (TA-tekst, planning, communicatie, publicatie, evaluatie/controlé etc.):

De vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden (geluid) zullen worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan HavenVeste 2021 (toelichting, regels en verbeelding) [21BW000371, 21BW000372, 21BW000373, 21BW000374];
- Besluit hogere waarden (geluid) HavenVeste [21BW000369, 21BW000370].

burgemeester en wethouders van Schiedam,
de secretaris, de burgemeester,

C.E. Bos

C.H.J. Lamers



**gemeente
Schiedam**

De raad van de gemeente Schiedam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 augustus 2021 (21VR060)

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'HavenVeste' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van 28 september 2021.

de griffier,

J.W. Scherpenzeel

de voorzitter,

C.H.J. Lamers