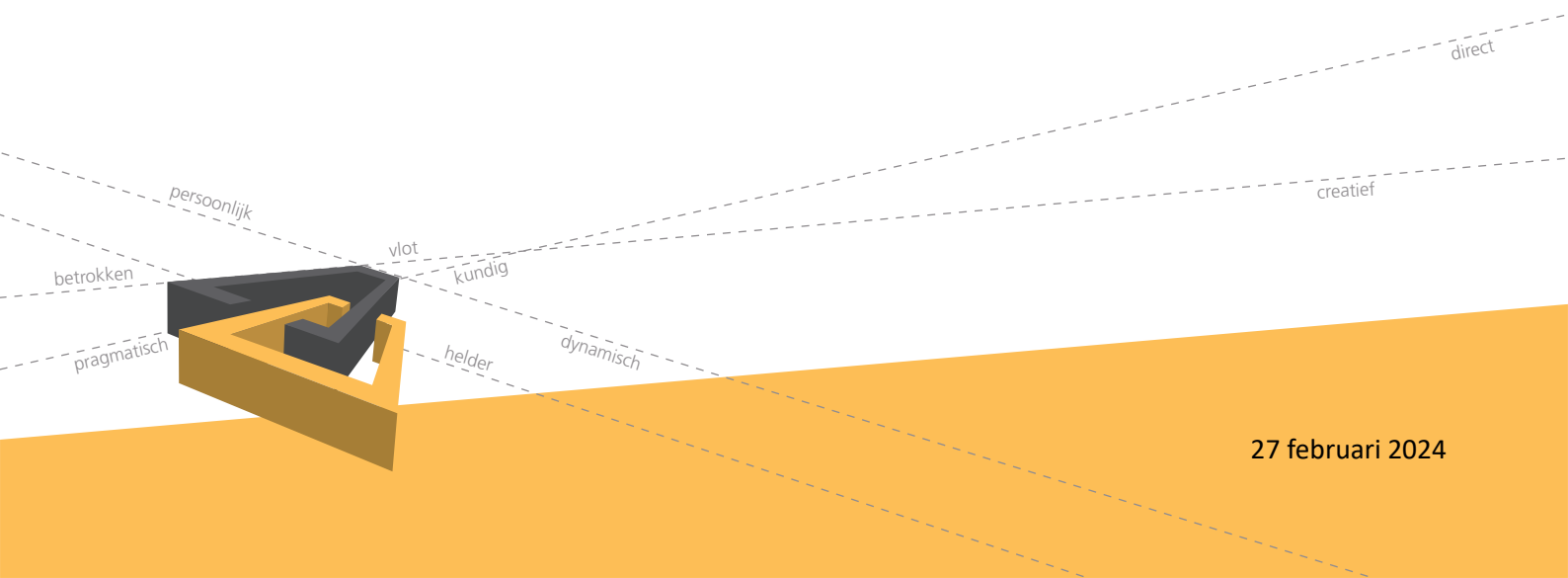


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

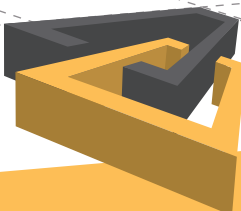
HOF VAN ALEIDA



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HOF VAN ALEIDA

Datum	27 februari 2024
In opdracht van	Fullhouse BV



reBUS
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.re-BUS.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Procedure	9
2. BELEIDSKADER.....	11
2.1 Nationaal beleid.....	11
2.2 Provinciaal beleid.....	13
2.3 Gemeentelijk beleid.....	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT.....	19
3.1 Historische en bestaande situatie	19
3.2 Projectbeschrijving	20
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering	26
4.3 Geluid.....	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Externe veiligheid	28
4.6 Bodem.....	29
4.7 Archeologie	29
4.8 Cultuurhistorie	30
4.9 Flora en fauna	30
4.10 Duurzaamheid.....	31
4.11 Besluit m.e.r.....	32
5. UITVOERBAARHEID.....	35
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	35
5.2 Participatie en vooroverleg	35
6. CONCLUSIE	37

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Voor de herontwikkeling van de voormalige Gravin Aleidaschool aan de Oostsingel in Schiedam Oost, heeft het college van B&W gekozen voor het plan 'Hof van Aleida'. Dit plan gaat uit van de ontwikkeling van een kleinschalig, duurzaam woonhof in het hart van het Singelkwartier. Met de keuze voor dit plan krijgt de Gravin Aleidaschool een nieuwe bestemming. Het bestaande hoofdgebouw zal worden getransformeerd naar een woongebouw met 9 woningen. Daarnaast is sprake van 8 woningen in een nieuwbouwdeel in twee bouwlagen. In totaal is dus sprake van 17 woningen. Alle appartementen en woningen, verschillend van maat en prijs, worden zodanig opgeleverd dat kopers deze naar eigen smaak kunnen inrichten.

De beoogde ingreep is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan "Oost", waardoor afwijking daarvan noodzakelijk is om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het bestaande schoolgebouw is gelegen aan de Oostsingel, maar is vanaf deze straat nauwelijks zichtbaar. Het bevindt zich immers in een binnenterrein en wordt omringd door (hoofdzakelijk) woningen die zich bevinden langs de omliggende straten (Villastraat, Singel en Oostsingel). Het projectgebied betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als Schiedam, sectie I, nummer 4832.

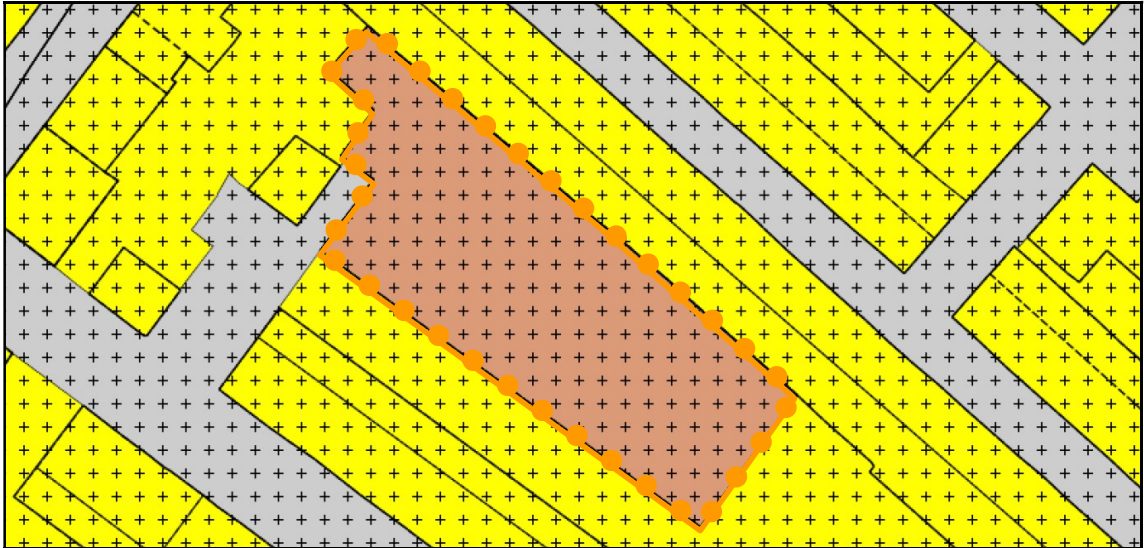


Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied in de directe omgeving.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de locatie vigeert momenteel het bestemmingsplan "Oost", dat op 29 september 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding (zie afbeelding 2) geldt ter plaatse van het projectgebied de bestemming "Maatschappelijk".

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. De aanwezige bebouwing is uitsluitend bedoeld voor educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-) culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook daartoe behorende ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca. De gronden kunnen verder worden gebruikt voor de bij deze functie behorende tuinen, erven, ontsluitingswegen, parkeer-, groen en waterhuishoudkundige voorzieningen.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Oost" (projectgebied oranje omkaderd).

De gehele bestemming is voorzien van een bouwvlak, waardoor overal mag worden gebouwd. Wel geldt een maximum bebouwingspercentage van 70%. Daarnaast is de maximum toegestane bouwhoogte 9 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden eveneens voorwaarden. Zo mogen erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter hoog zijn, palen en masten maximaal 7 meter en alle overige bouwwerken maximaal 3 meter.

Aanvullend op bovenstaande bestemmingsplan, gelden de facetbestemmingsplannen 'Parkeren' en 'Wonen'. Het facetbestemmingsplan 'Parkeren' is op 5 juni 2018 vastgesteld door de gemeenteraad en voorziet in een regeling die bepaalt dat bij een nieuwe ontwikkeling moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Alle ontwikkelingen in de stad worden hiermee op dezelfde wijze beoordeeld op basis van de geldende parkeernormen, zoals deze door het college zijn vastgesteld. De regel bevat aanvullend bepalingen inzake het laden en lossen en het stallen van fietsen.

Het facetbestemmingsplan 'Wonen', vastgesteld op 4 mei 2015, is ervoor bedoeld de begripsbepaling voor wonen in de gehele gemeente hetzelfde te laten zijn. Tevens is via het bestemmingsplan "Verzamelherziening 2022" de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' aan het gebied toegekend, waarmee eventuele in de ondergrond aanwezige archeologische relictten worden beschermd. Bouw- en/of graafwerkzaamheden van meer dan 200 m² en dieper dan één meter beneden maaiveld, dienen te worden getoetst op de noodzaak van onderzoek. Via het bestemmingsplan "Verzamelherziening 2023" is de vestiging van uitvaartcentra ter plekke uitgesloten.

Tot slot heeft de gemeente het paraplubestemmingsplan "Begrippen en wijze van meten" vastgesteld, die definities en meetbepalingen bevat.

Wat betreft het bouwen past de nieuwe situatie binnen de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De geldende bestemming staat echter de realisatie van woningen niet toe, vanwege strijdigheid met het beoogde functionele gebruik. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1.4

Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. In de Wabo is bepaald dat het besluit moet voldoen aan het criterium dat sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Daartoe dient onder andere aangetoond te worden dat wordt voldaan aan wet- en regelgeving met betrekking tot milieuaspecten. Dit document dient daartoe, onder verwijzing naar de bouwaanvraag waarvan het een bijlage betreft.

Voor de vergunningverlening is geen aanvullend besluit van de raad benodigd, omdat de gemeenteraad van Schiedam op 28 januari 2020 via een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' heeft bepaald dat het bouwen, verbouwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik ten behoeve van maximaal 50 woningen (artikel 2, eerste lid onder a van deze verklaring) zonder nadere besluitvorming van de gemeenteraad is toegestaan.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het relevante ruimtelijk beleid in relatie tot het voornemen op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau.

2.1 *Nationaal beleid*

2.1.1 *Nationale omgevingsvisie*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wro. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012). Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn in de NOVI 21 nationale belangen benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Aangezien een visie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Schiedam maakt deel uit van de regio Zuidvleugel. Net als in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt voor wat betreft deze regio, en voor zover van belang voor Schiedam, ingezet op het verbeteren van het vestigingsklimaat door het optimaal benutten en verbeteren van de bereikbaarheid, mede door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal logistiek netwerk, het borgen van de waterveiligheid en een robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) aan woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere

voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (zie ook § 2.1.2) en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat daarbij onder andere om Rijksvaarwegen, de mainportontwikkeling Rotterdam en elektriciteitsvoorzieningen. Het Barro ziet niet toe op kleinschalige ingrepen, zoals hier aan de orde.

Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een schoolgebouw in het stedelijk gebied van Schiedam. Met de herontwikkeling worden 17 woningen toegevoegd en wordt het bestaande gebouw op een duurzame wijze hergebruikt. De keuze daartoe behoort tot de beleidsvrijheid die op Rijksniveau geboden wordt. Het voornemen vertoont geen strijdigheden met de uitgangspunten van het Rijksbeleid. Geen van deze Rijksbelangen zijn van toepassing op het plangebied, waarmee de ontwikkeling ook in daarmee in overeenstemming met het bepaalde in het Barro. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in § 2.4 nader aandacht besteed.

2.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder van duurzame verstedelijking geïncorporeerd. Deze tekst luidt als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

Locatie nieuwe woningen

De projectlocatie is gelegen in de wijk Oost en ligt daarmee binnen het bestaande stedelijk gebied. Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien is daarom niet benodigd.

Behoefte nieuwe woningen

Voor het bepalen van de behoefte is gebruik gemaakt van beschikbaar provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Uit recentelijk gepubliceerde cijfers vanuit de provincie blijkt dat in de regio tot en met 2030 nog ruim 51.000 woningen dienen te worden gerealiseerd om in de (cijfermatige) woonbehoefte te kunnen voorzien. Daarbij is uiteraard ook van belang dat wordt gebouwd conform de behoefte van de eindgebruikers. Aan welk woningtype behoefte bestaat, verschilt per regio.

De projectlocatie maakt deel uit van de Samenwerkingsverband Regio Rotterdam. Vanuit dit samenwerkingsverband zijn woningmarktafspraken gemaakt en ondertekend door de 14

regiogemeenten. In dat kader is afgesproken dat de totale woningvoorraad in Schiedam wordt uitgebreid tot een totaal van 40.609 woningen in 2030. Om dit doel te realiseren zullen tot 2030, rekening houdend met de sloop van circa 1.200 verouderde woningen, in Schiedam in totaal 5.062 nieuwe woningen gebouwd worden. Om ten aanzien van de kwalitatieve behoefte een goede balans in de woningvoorraad te creëren is daarbij tevens besloten dat binnen Schiedam het aantal sociale woningen gelijk blijft. De toe te voegen woningen worden hoofdzakelijk in het betaalbare en middeldure segment voorzien, zodat sprake is van een evenwichtige voorraad met voldoende ruimte voor doelgroepen met een hoog sociaal inkomen en middeninkomens.

Een van de speerpunten in het gemeentelijk woonbeleid het realiseren van een kwalitatief goede, gedifferentieerde en evenwichtige woningvoorraad die de wooncarrière van Schiedammers faciliteert: een wooncarrière die aantrekkelijk is voor hogere en midden inkomensgroepen van binnen en buiten stad, en die daarmee de doorstroming op de woningmarkt mogelijk maakt. Zodoende bestaat behoefte aan een gevarieerd woningaanbod, zodat bewoners zich kunnen binden en verbonden kunnen blijven voelen aan de stad doordat er goede mogelijkheden bestaan in de wooncarrière, aansluitend op de verschillende behoeftes per levensfase. Daar levert de voorgenomen ontwikkeling van 17 woningen een bijdrage aan. Met de ontwikkeling wordt een verdichting van de stad gerealiseerd, en voorzien in de woonbehoeftes.

2.2 *Provinciaal beleid*

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

2.2.1 *Omgevingsvisie Zuid-Holland*

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2023 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zeven vernieuwingsambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
- Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
- Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
- Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
- Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
- Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Daarbij hanteert zij de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving;
- Bouw voldoende betaalbare woningen.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang. Zie hiervoor §2.4.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is eveneens per 1 april 2023 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies.

De projectlocatie is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een

gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het schoolgebouw draagt bij aan een duurzame benutting van een bestaand gebouw op een wijze waarbij tevens, passend binnen de huidige aard en schaal, een ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd die bijdraagt aan een goede woon- en leefkwaliteit. De locatie heeft op het kaartmateriaal van de Omgevingsverordening verder geen specifieke aanduiding. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling geen strijdigheid kent met het provinciaal beleid. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in § 2.1.3 nader aandacht besteed.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie Schiedam 2030

Op 28 september 2009 heeft de gemeenteraad de 'Stadsvisie Schiedam 2030' vastgesteld. Deze Stadsvisie geldt als een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De Stadsvisie is tot stand gekomen in samenspraak met veel partijen uit de stad. In dit kader is van

december 2008 tot en met april 2009 een interactief traject uitgevoerd met een grote betrokkenheid van burgers, partners, ondernemers en raadsleden. De uitkomsten van dit traject zijn opgenomen in de Stadsvisie. In de Stadsvisie wordt geconcludeerd dat het onmogelijk is om alle hoofdogaven tegelijk uit te voeren. Daarom vormen de hoofdogaven 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. Relevant voor de beoogde herontwikkeling is onder andere het toevoegen van extra woningen in het kader van de revitalisering van de binnenstad en het vergroten van de aantrekkingskracht van Schiedam als aangename woon- en leefstad. Extra woningen dragen bij aan een beter voorzieningenklimaat en dat is belangrijk voor inwoners, de mensen die in de stad werken en bezoekers.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling komt tegemoet aan de stadsvisie, aangezien het project bijdraagt aan de toevoeging van extra woningen en meer diversiteit. Door extra woningen stijgt ook het draagvlak voor voorzieningen en wordt de aantrekkingskracht van Schiedam vergroot als stad met een aangename woon- en leefklimaat.

2.3.2 *Woonvisie 'Groei als kans voor de stad'*

Op 29 september 2020 is de woonvisie 'Groei als kans voor de stad' vastgesteld. De Woonvisie geeft een actuele kijk op het wonen in Schiedam en beschrijft de koers die de gemeente de komende 20 jaar wil volgen. De belangrijkste ambities van de Woonvisie zijn de groei als kans voor de stad, een wooncarrière voor alle Schiedammers, passende en herkenbare woonmilieus, passende woningen, groei van de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving, een veilige en leefbare woonomgeving en verduurzaming van de bestaande bouw en nieuwbouw. Om deze ambities te realiseren gaat de Woonvisie uit van:

- het toevoegen van 6.000 woningen en het vervangen van 1.000 woningen tot 2030;
- het realiseren van 2.000 passende woningen voor senioren;
- het gelijk houden van de sociale woningvoorraad (niveau 2018);
- versterken particuliere woningverbetering, inclusief verduurzamen bestaande woningen.

Schiedam heeft de ambitie om de komende jaren belangrijke tekorten aan passende woningen aan te vullen en daarnaast de sociale voorraad in absolute aantallen gelijk te houden. Het doel is dat er voldoende passende woningen beschikbaar komen om een wooncarrière in Schiedam te kunnen maken. De behoefte bestaat met name uit meer verschillende typen woningen voor Schiedammers die willen doorstromen binnen Schiedam, maar ook het toevoegen van woningtypen die momenteel nog ontbreken in Schiedam. Om in deze behoefte te voorzien zullen binnen de stad aantrekkelijke nieuwe woongebieden worden ontwikkeld, waardoor het woningaanbod afwisselender wordt en de kwaliteit van de leefomgeving stijgt.

Conclusie

De herontwikkeling komt tegemoet aan de Woonvisie omdat het niet alleen voorziet in de gewenste toevoeging van extra woningen, maar tevens bijdraagt aan meer diversiteit in het woningaanbod in Schiedam Oost. Gericht wordt met deze woningen op de doelgroep 'startende stijgers' en 'dynamische daadkrachtigen'. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de uitgangspunten van de gemeente voor deze specifieke herontwikkeling. Zo zijn de woningen allemaal voorzien van een privé buitenruimte en hebben, op 1 woning na, alle woningen een GBO van minimaal 70 m². Gemiddeld wordt ruimschoots aan deze minimale norm gedaan. Voor de enkele woning die kleiner is dan 70 m² wordt overwogen dat de Woonvisie een mogelijkheid biedt om een woning van tussen de 50 en 70 m² toe te staan

indien de locatie gelegen is in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer en voorzieningenniveau. Gezien de ligging tussen het centrum en het multimodale station Schiedam Centrum wordt hier aan voldaan.

2.3.3 *Klimaatbeleid*

Het klimaatbeleid heeft twee invalshoeken: klimaatmitigatie en klimaatadaptatie. Mitigatie richt zich op het aanpakken van de oorzaken van klimaatverandering. Adaptatie accepteert klimaatverandering en richt zich op aanpassen van de omgeving aan de gevolgen daarvan. Op 3 november 2020 heeft de gemeenteraad het klimaatbeleid 'Een wereld te winnen' vastgesteld. Het Klimaatbeleid bouwt voort op de weg die is ingeslagen met het Programma Duurzaamheid en het Klimaatbeleidsplan 2016-2020. De ambitie is om de uitstoot van broeikasgassen verder te verminderen en de stad voor te bereiden om de energietransitie. Op 12 maart 2019 heeft de gemeenteraad het Klimaatadaptatieplan Schiedam vastgesteld, waarin de ambitie is vastgelegd dat de stad in 2050 klimaatbestendig en water robuust is ingericht. De belangrijkste doelstellingen uit beide nota's zijn:

- 49% minder uitstaat van broeikasgassen in 2030 ten opzichte van 1990;
- in 2050 is Schiedam CO₂-neutraal;
- iedereen kan meedoen in de energietransitie;
- Schiedam is voorbereid op extreme weersomstandigheden;
- het vergroten van de biodiversiteit en het versterken van de ecologische waarde in en buiten Schiedam.

Om deze doelstellingen te bereiken wordt voor wat betreft klimaatmitigatie verder ingezet op de toepassing van zonne-energie, met als ambitie om in 2030 op 40% van de daken zonnepanelen te hebben. Ook is er ruimte voor andere vormen van hernieuwbare energievoorziening, zoals windenergie, warmtepompen en warmte-koude opslag. De ambities zijn er op gericht om in 2050 voor wat betreft de woningen volledig aardgasvrij te zijn. Voor nieuwbouw en bij herstructurering geldt daarbij dat voldaan moet worden aan de wettelijke BENG-normen ten aanzien van de maximale energiebehoefte, het maximale primair fossiele energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie. Daarnaast geldt dat zoveel als mogelijk gebruik gemaakt wordt van circulaire materialen, waarbij bijvoorbeeld aandacht is voor materiaalregistratie, losmaakbaarheid, biobased en non-virgin.

Klimaatadaptatie betreft vier thema's, die betrekking hebben op 'te veel' of 'te weinig' aan water: wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Om wateroverlast te voorkomen, is uitgangspunt dat de stad een extreme bui (waarbij 60 mm neerslag valt in een uur tijd) kan verwerken. Om in tijden van droogte het uitdrogen van de bodem en het 'uitzakken' van de grondwaterstand tegen te gaan, wordt zoveel mogelijk water opgevangen, vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem. Om de opwarming van de stad in tijden van een hittegolf te beperken, is de doelstelling dat de stad hooguit 2 °C meer opwarmt dan het omliggende landelijke gebied. Doelstelling voor overstromingen is dat Schiedammers beschikken over een handelingsperspectief voor de overstromingsgevoelige gebieden.

Een ander gevolg van klimaatverandering is de wereldwijde afname van biodiversiteit. Om verschillende redenen wil Schiedam het groen in de stad versterken. Er is een samenhang met klimaatadaptatie, omdat vergroening ook een rol speelt in met name de aanpak van hittestress. Door een goede groeninrichting van de buitenruimte en door in en rond bebouwing natuur-inclusieve maatregelen te nemen, wordt (mede) een belangrijke bijdrage geleverd aan het versterken van de biodiversiteit in de stad.

Conclusie

Het project betreft het hergebruik van een bestaand gebouw voor een nieuwe functie. Daarmee wordt in dat opzicht reeds optimaal ingespeeld op beschreven uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid. Bij de herontwikkeling spelen duurzaamheidsmaatregelen verder een belangrijke rol. Zo wordt extra geïnvesteerd in gebouwonderdelen die lang meegaan en wordt het geheel voorzien van een zeer goed geïsoleerde gebouwschil. Het energieconcept gaat uit van zeer goede isolatie van vloer, muur en dak, zodat er minimaal gebruik van hulpenergie benodigd is.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Historische en bestaande situatie*

Het projectgebied ligt in Schiedam Oost, waarvan de nu nog aanwezige ruimtelijke structuur z'n oorsprong vindt in de polderverkaveling van Oud Mathenesse, tussen Schiedam en Rotterdam. Het gebied lag in de oksel van de Schie en de Rotterdamsedijk, beide met lintbebouwing. Door het gebied liep een veenstroompje en de kavels in de polder lagen haaks op de Schie waarover rond 1850 enig transport plaatsvond. De eerste bebouwing buiten de binnenstad was hier te vinden. De achterkant van de stadsontwikkeling werd gevormd door een dijkje ter plaatse van de huidige Singel. 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. Tussen 1880 en 1910 worden ter plaatse van de poldersloten smalle straten aangelegd, zoals de rond het projectgebied gelegen Singel, Oostsingel en Wattstraat. Aan weerszijden werden kleine arbeiderswoningen gerealiseerd van één laag met een kap, de meeste van particuliere ondernemers. Aan het einde van deze periode is ook het gebouw van de latere Gravin Aleidaschool opgericht. De stedenbouwkundige structuur van de buurt is nog geheel intact en van historische betekenis.

Na de fusie van de Gravin Aleidaschool met de basisschool St. Jan worden de lessen sinds het schooljaar 2017/2018 gegeven in het gebouw aan de Van Swindensingel 66. Daarmee was het schoolgebouw niet meer nodig voor onderwijs, waarop het op grond van de Wet op het primair onderwijs is overgedragen aan de gemeente. In afwachting van de herontwikkeling, valt het schoolgebouw sinds 1 april 2019 onder het leegstandbeheer.



Afbeelding 3: Zicht op de Gravin Aleidaschool toen deze nog in gebruik was.

3.2

Projectbeschrijving

Zoals aangegeven in § 1.4 wordt voor de afwijking van het bestemmingsplan de zogenaamde 'uitgebreide procedure' doorlopen. Dit document voorziet in de planologische onderbouwing, waarmee wordt aangetoond dat afwijking past binnen de voorwaarden van een 'goede ruimtelijke ordening'. Omdat de onderbouwing een bijlage betreft van de bouwaanvraag zelf is een uitgebreide omschrijving van het voornemen niet noodzakelijk. Daarvoor wordt verwezen naar de bouwaanvraag zelf. De beschrijving van het voornemen blijft in deze ruimtelijke onderbouwing dus beperkt tot een beschrijving op hoofdlijnen.



Afbeelding 4: Impressie van de ontwikkeling.

Algemeen kan gesteld worden dat de herontwikkeling deel uitmaakt van het programma Kansen in de Stad. Dit richt zich op het stimuleren van ontwikkelingen en initiatieven die ten goede komen aan Schiedam. Hiervoor worden panden en gronden verkocht die nu nog gemeentelijk eigendom zijn, maar niet direct bijdragen aan beleidsdoelstellingen. Vanuit verschillende invalshoeken wordt steeds het potentieel van een locatie in beeld gebracht waarna een ruimtelijk kader wordt vastgesteld. Hierbinnen kunnen ontwikkelaars plannen indienen waarna uiteindelijk het beste plan voor een locatie wordt geselecteerd. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. Het ruimtelijk kader voor de Gravin Aleidaschool is op 18 augustus 2020 door het college van B&W vastgesteld.

Programma

Verspreid over het oude hoofdgebouw en de naastgelegen nieuwbouw, komen in totaal 17 koopwoningen. De hoogte van het bestaande hoofdgebouw blijft ongewijzigd. Dit gebouw zal ruimte bieden aan 9 woningen, variërend in grootte van ca. 58 m² tot ca 137 m². In het nieuwbouwdeel van twee bouwlagen (maximaal 6,5 meter) komen 8 woningen van ca. 90 m² groot. Deze appartementen en woningen worden zodanig opgeleverd dat kopers deze naar eigen smaak kunnen inrichten. Binnen het plan is volop aandacht voor duurzaamheid, biodiversiteit en deelmobiliteit. Zo worden oorspronkelijke elementen in ere hersteld en wordt ingezet op een energiezuinig gebouw met zonnepanelen.

De woningen op begane grond en de nieuwbouwwoningen krijgen een eigen voortuin, grenzend aan een gemeenschappelijke binnentuin. Deze is in eerste instantie bedoeld voor bewoners van het Hof van Aleida zelf, maar blijft - zoals ook nu het geval - via een achterpad tevens toegankelijk voor buurtbewoners. In het overig gezamenlijk gebied zijn voor de nieuwbouwwoningen acht bergingen opgenomen. Dat wat verder behoort tot de collectieve

buitenruimte wordt voorzien van nieuw groen. Dit zal een positief effect hebben op de sfeer en de uitstraling van de omgeving. Een andere aanpassing die hieraan bijdraagt is dat een deel van de achtergevel van de Gravin Aleidaschool wordt verwijderd. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de noordgevel van het schoolgebouw en de woningen aan de Villastraat.

Door de transformatie van school naar wonen zullen er veranderingen aan het bestaande gebouw nodig zijn. Belangrijk is dat de oude school voelbaar is in de woningen. Om dit te bereiken wordt de historische gebouwstructuur zoveel mogelijk hersteld. De oude schoollokalen zijn de basis voor de nieuwe woningen. Latere wijzigingen worden 'teruggedraaid' waardoor de oorspronkelijke school straks weer 'afleesbaar' is. De metselwerkbogen, inbouwkasten en bestaande schachten worden weer nieuw leven ingeblazen. De imposante bestaande trap met het glas in lood blijft gehandhaafd en doet opnieuw dienst als hoofdtrap.

Aan de noordzijde wordt de latere toevoeging van het gebouw verwijderd om meer licht en lucht te creëren voor de bewoners aan de Villastraat. De nieuwe gevel, met een openslaande deur naar de tuin, ligt verder terug dan de huidige gevel.

Mobiliteit en parkeren

De automobieliteitsoplossing wordt direct aan de entree van het plangebied en uit het zicht van de nieuwe woningen opgelost, waardoor de gezamenlijke binnenplaats gevrijwaard blijft van auto's. Hiermee wordt gezorgd dat kinderen ongehinderd kunnen spelen, er geen geluidsoverlast van auto's is en koplampen niet bij woningen naar binnen schijnen.

In Schiedam is in beginsel de beleidsregel Mobiliteitsnormen 2022 van kracht. Deze beleidsregel bevat echter overgangsrecht voor, kort gezegd, langer lopende plannen. Hierdoor valt deze ontwikkeling nog onder de beleidsregel Parkeernormen en mobiliteitsmanagement uit 2017

De locatie is gelegen in het deelgebied 'schil, gereguleerd parkeren'. Voor dit deelgebied geldt voor de onderhavige woonfunctie een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. Door het gereguleerd parkeren ter plekke, hoeft geen rekening te worden gehouden met bezoekersparkeren. Conform de parkeernorm dient te worden voorzien in 12 parkeerplaatsen. Ten aanzien van de parkeereis op de locatie kan de parkeervraag van de voormalige functie (school) in mindering worden gebracht (op basis van de parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per klaslokaal). Op basis van 12 lokalen bedraagt de parkeervraag van de voormalige functie 6 parkeerplaatsen. Deze kunnen in mindering worden gebracht op de totale parkeereis van de locatie.

Parkeernorm auto's		
Nieuwe eis woningen	17x0,7	11,9
Aftrek bestaande school	12x0,5	6
Plekken te voorzien		5,9
Inzet deelauto's	2x (5-1)	8

De doelgroep waarop wordt gericht ('startende stijgers' en 'dynamische daadkrachtigen') betreft tevens bewoners die slechts af en toe gebruik wensen te maken van een auto. Daarom zal worden ingezet op een deelmobiliteitsconcept,

waarbij bewoners de beschikking hebben over twee elektrische deelauto's. Daarmee wordt het eigen autobezit teruggedrongen en wordt voldaan aan de parkeernorm. De nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Dit sluit aan bij het gemeentelijke uitgangspunt dat bezoekers – gelet op de gunstige ligging ten opzichte van de binnenstad – gebruik maken van betaalde openbare parkeerplaatsen of parkeergarages in de nabijgelegen binnenstad

De parkeerlocatie zal voorzien worden van een elektrische laadpaal zodat de auto's bij wegrijden voldoende capaciteit hebben om een lange rit te kunnen maken. De parkeerplaatsen krijgen halfverharding zodat bij leegstand de entree van het plangebied aantrekkelijk is en helpt bij de wateropvang in het gebied. Naast het parkeren van auto's wordt ook ruimte gereserveerd voor (deel)fietsen en (deel)scooters. Voor de negen woningen in de transformatie zijn twee gebouwde fietsenstallingen opgenomen met in het totaal 18 fietsplekken (2x9). Zoals aangegeven wordt voor de overige woningen voorzien in bergingen.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan Schiedam, gemeentelijk rioleringsplan). Ook het Hoogheemraadschap van Delfland heeft zijn eigen beleid en heeft dit vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021.

4.1.1 *Beleidskader en wetten*

Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat

om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouder van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan 2016 - 2021

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Het beleid van het Hoogheemraadschap is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 6. Natuurlijk zijn veiligheid en het voorkomen van wateroverlast belangrijke aandachtspunten voor Delfland. Maar het gaat niet alleen om deze voor de hand liggende aspecten. Sinds het Waterbeheerplan 2010-2015 organiseert Delfland het werk vanuit de inhoudelijke onderwerpen: Stevige dijken, Voldoende water, Schoon water en Gezuiverd afvalwater. De onderwerpen zijn onderverdeeld in thema's (zie onderstaande tabel). Bij het leveren van input voor en beoordelen van ruimtelijke plannen hanteert Delfland deze onderwerpen en thema's als leidraad. In het Waterbeheerplan 2016-2021 is bovendien aangegeven, dat deze thema's niet op zichzelf staan, maar een integrale opgave voor een toekomstbestendig watersysteem omvatten. Op 10 maart 2022 is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) vastgesteld. In het WBP6 wordt met een brede blik naar de watertaken van Delfland gekeken vanuit het perspectief van de leefomgeving. Meer informatie is te vinden op: www.hhdelfland.nl/wbp6. Voor de structuur van deze Handreiking gaan we uit van onderstaande onderwerpen en thema's:

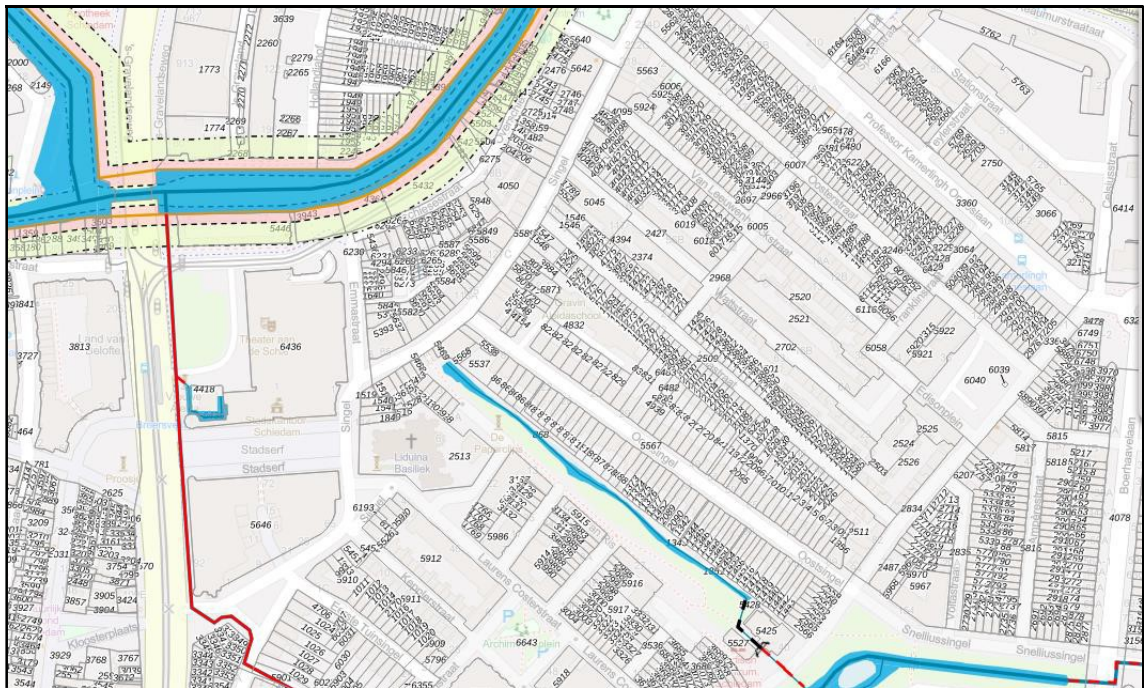
- Stevige dijken: Veiligheid, waterkeringen
- Voldoende water: Voorkomen van wateroverlast, grondwater en voorkomen van (zoet)watertekort, onderhoud en bagger

- #### 4.1.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is het projectgebied volledig verhard, bestaand uit bebouwing en het voormalige schoolplein. Binnen het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

In het projectgebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig.

Het projectgebied ligt niet binnen de beschermingszone van een (regionale) waterkering. De dichtstbijzijnde waterkering ligt op circa 100 meter afstand ten noordwesten van het project. De herontwikkeling heeft geen invloed op de waterkerende functie van dit dijklichaam en een aanvullende vergunning van het Hoogheemraadschap is daarom niet aan de orde.



Afvalwaterketen en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies, zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

4.1.3 *Toekomstige situatie*

De ontwikkeling is erop gericht om binnen het projectgebied een bestaand schoolgebouw te transformeren naar 17 woningen. Er is geen sprake van uitbreiding waarmee het bebouwd oppervlak toeneemt. Door gedeeltelijke sloop en het omzetten van het bestaande versteend schoolplein naar een ademend regenabsorberend terrein, zal in de nieuwe situatie de hoeveelheid verharding afnemen.

De nieuwe woningen worden aangesloten op het huidige gescheiden rioolstelsel, waarvan het beheer ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal, dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering.

Het aspect 'water' staat de herontwikkeling van het gebouw naar woningen niet in de weg en zal door het toevoegen van extra onverhard terrein juist een positief effect hebben op de waterhuishouding.

4.2 **Milieuzonering**

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk. Daarnaast kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het betreft hier een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Ook gebieden die in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

Met de transformatie van het schoolgebouw is sprake van de toevoeging van nieuwe milieugevoelige object. De realisatie kan dus leiden tot beperkingen op de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Uit de geldende bestemmingsplan "Oost" blijkt dat ten noordwesten van het project hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier activiteiten binnen de bestemming 'Gemengd - 2' en 'Maatschappelijk'. Het betreffen hier echter activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Hierdoor is sprake van een hindercontour van 30 meter in geval van een rustige woonwijk. De kortste afstand betreft hier ruim 53 meter, terwijl de voor deze functie

maatgevende woningen direct naast deze functies zijn gelegen. Derhalve zullen deze voorzieningen niet belemmerd worden door de realisatie van deze nieuwe woningen. Ook het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen is goed, wat eveneens geldt voor de omliggende bestaande woningen die feitelijk minder hinder zullen ervaren dan bij het voormalige gebruik als school. Gesteld wordt, dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de beoogde transformatie.

4.3 **Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies. De voorgenoemde ontwikkeling leidt tot de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, namelijk woningen. Deze woningen zijn gelegen binnen de toetsingszone van enkele wegen. In dat kader is onderzoek uitgevoerd¹. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het verkeer op de A20 en vanwege de overige omliggende wegen de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Ten gevolge van industrielawaaï wordt ook voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Ten gevolge van de overige wegen geldt dat dit 30 km / uur wegen betreft, zodat geen hogere waarden aan de orde zijn. Ook ten aanzien van industrielawaaï wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Wat betreft nestgeluid, kan in verband met het ontbreken van een actueel en correct rekenmodel alleen indicatief beoordeeld worden in hoeverre het project hierdoor met geluidsbelasting te maken heeft. Uitgaande van de gegevens afkomstig van de rapportage van het nabijgelegen project 'Schieveste' bedraagt de geluidsbelasting als gevolg van nestgeluid maximaal circa 55 dB(A). Jaargemiddeld bedraagt de geluidbelasting naar verwachting ca. 50 dB(A).

Benadrukt wordt dat de gepresenteerde geluidsbelastingen als gevolg van nestgeluid, bij het ontbreken van een vastgesteld rekenmodel, slechts een indicatieve prognose geven, op basis van de beperkte gegevens die hierover beschikbaar zijn. Het nestgeluid is alleen te verminderen door bronmaatregelen in de vorm van walstroom, waardoor de schepen hun aggregaten niet meer hoeven te gebruiken. De opgave voor de realisatie van walstroom ligt bij de gemeente Rotterdam/Havenbedrijf Rotterdam. Binnen het gedeelte van Havens Noord-West, Oost-Frankenland dat gelegen is binnen het grondgebied van de gemeente Schiedam is al walstroom aanwezig en zijn er nestgeluidbronnen aanwezig.

Nestgeluid is niet alleen een aandachtspunt voor het project Hof van Aleida (gelegen op circa 800 m afstand van de havens), maar voor een groot deel van het grondgebied van Schiedam en Rotterdam. De problematiek van het nestgeluid is, gezien de omvang van het probleem, niet oplosbaar in het kader van de ontwikkeling van Hof van Aleida. Een goed woon- en leefklimaat is met bouwkundige maatregelen in de woningen te realiseren. In het bouwplan is daar rekening mee gehouden.

¹ Bureau bouw fysica, Akoestisch onderzoek extern geluid Hof van Aleida te Schiedam, nr. 21166.06 versie 3/ 29 november 2023.

4.4

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Binnen het projectgebied wordt voorzien in de realisatie van 17 woningen. Het voornemen wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand zijn gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Daarnaast ligt de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2020 tussen de 20 en 22 µg/m³ respectievelijk tussen 20 en 25 µg/m³. De concentratie PM₁₀ bedraagt in 2030 minder dan 18 µg/m³; voor NO₂ is dit een concentratie tussen 15 en 20 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

4.5

Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het groepsrisico aandachtsgebied bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

In (de directe omgeving van) het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, noch transportroutes die van invloed zijn. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid dan ook geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 **Bodem**

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ten behoeve van de herinrichting van het gebied is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd². Aanleiding voor het nader onderzoek vormden de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek, waaruit bleek dat de volgende verontreinigingen werden aangetoond:

- sterke verontreiniging met lood en matige verontreinigingen met koper en nikkel ter plaatse van boring B001, traject 1,5 tot 2,0 m - mv;
- matige verontreiniging met nikkel ter plaatse van boring B002, traject 1,2 tot 1,7 m – mv;
- matige verontreiniging met lood en zink ter plaatse van boring B007, traject 0,0 tot 0,5 m - mv;

Ter inkadering van bovengenoemde matige tot sterke verontreiniging zijn in het nader bodemonderzoek in totaal 17 boringen verricht en zijn 24 grondmonsters geanalyseerd op de aanwezigheid van koper, lood, nikkel en/of zink. Daar onder het huidige pand geen graafwerkzaamheden verricht zullen worden, zijn op verzoek van de opdrachtgever geen inbandige boringen verricht. Derhalve is in het onderzoek geen uitspraak gedaan omtrent de verontreinigingssituatie onder het pand.

Op het perceel is sprake van een tweetal sterke verontreinigingskernen, waarbij in totaal minimaal 55 m³ grond sterk verontreinigd is met lood en/of zink. Aldus is ter plaatse sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een dergelijk geval is aan de orde indien meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is. In dat geval wordt gesproken over een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Uitgangspunt is verder dat het hier een 'historisch' geval van verontreiniging, dat wil zeggen veroorzaakt vóór 1987, betreft. In het kader van de bepaling van de spoedeisendheid van de sanering is een risicobeoordeling middels 'Sanscrit, versie 2.7.3', uitgevoerd. Op basis van de risicobeoordeling blijkt verder dat het geval niet met spoed gesaneerd hoeft te worden. De sanering kan hiermee dus tot op een 'natuurlijk' moment, te denken valt dan aan geplande grondwerkzaamheden of geplande bouw, uitgesteld worden. Voorafgaand aan eventuele bouw, feitelijk aan de grondwerkzaamheden, zullen de gronden worden gesaneerd. Hiervoor zijn financiële middelen gereserveerd.

4.7 **Archeologie**

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Conform het nu geldende bestemmingsplan 'Verzamelherziening 2022' geldt voor de locatie een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper

² Inpijn Blokpoel, nader bodemonderzoek aan de Oostsingel 9 te Schiedam, nr. 4P003475-01/ september 2021.

reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter. De grondroerende werkzaamheden bestaan uit gedeeltelijke sloop, met nieuwbouw op dezelfde locatie. De te slopen gymzaal heeft een grondoppervlak van 468 m², terwijl de nieuwbouw 436 m² beslaat. Er zal dus sprake zijn van een kleiner oppervlak dan waar reeds grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden. De toe te passen funderingsbalken reiken bovendien tot maximaal 1 meter diepte. De werkzaamheden blijven daarmee binnen de toegestane marges van het bestemmingsplan. De kans dat archeologische waarden in het geding komen is hoe dan ook zeer klein. Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor het bodemtraject Hollandveen en hoger. Op basis van gegevens van onderzoeken in de (directe) omgeving van het plangebied valt te verwachten dat de top van het Hollandveen op ongeveer 2,5 - 3,5 meter onder maaiveld aanwezig is maar uit deze onderzoeken blijkt ook dat de top of geërodeerd of zonder cultuurlaag is. De verwachting op resten uit de Prehistorie en Romeinse tijd kan hierdoor naar laag worden bijgesteld. Het aspect 'archeologie' staat de herontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.8 Cultuurhistorie

De locatie bevindt zich in het oudste gedeelte van de wijk Schiedam-Oost, die tot ontwikkeling kwam tussen omstreeks 1880 en 1910. Tegenwoordig heet deze buurt de Singelbuurt of het Singelkwartier. De Singelbuurt is gelegen tussen de binnenstad en het station in het Singelkwartier, en valt onder de vooroorlogse stadswijken. De buurt grenst aan 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 slotenpatroon van de Oud Mathenessepolder. De stedenbouwkundige structuur van de buurt is nog geheel intact en van historische betekenis, omdat het kenmerkend is voor een vroeg 20e-eeuwse bouw- en ontwikkelmethode waarvoor het slagenlandschap als onderlegger fungeerde. Aan de smalle straten, zoals de Villastraat en de Oostsingel, liggen aan weerszijden kleine arbeiderswoningen van 1 bouwlaag met kap. De meeste woningen zijn gebouwd in opdracht van particuliere ondernemers. Dit heeft een divers straatbeeld tot gevolg gehad. Het voormalige schoolgebouw bevindt zich op een binnenterrein tussen de Oostsingel en de Villastraat, in een nagenoeg gesloten bouwblok. Ondanks de historische betekenis in stedenbouwkundig opzicht, blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie, dat aan het projectgebied en de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden is toegekend. Verder is het pand niet aangewezen als monument en zijn er ook geen monumentale bomen aanwezig.

4.9 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat binnen het Natuurnetwerk Nederland ligt is de Nieuwe Maas op ruim 1,8 kilometer afstand van het plangebied. Het betreft een zéér drukke vaarweg. Door de relatief grote afstand en de ligging in de bebouwde kom, zijn effecten op beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van meer dan 8 kilometer van het projectgebied. Uit een uitgevoerde stikstofberekening³ blijkt dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jr. Het bouwplan leidt dan ook niet tot een extra stikstofdepositie. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit een uitgevoerde quickscan⁴ blijkt binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan, enkel sprake te zijn van algemene broedvogels. Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten.

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen rekening te houden met de broedperiode door werkzaamheden als het verwijderen van beplantingen of gebruik van zwaar materieel in de nabijheid daarvan uit te voeren buiten het broedseizoen: na half juli en vóór half maart. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol; de stad, de wijk als het gebouw. De transformatie van het schoolgebouw leidt tot hergebruik van een bestaand gebouw, wat van zichzelf al een duurzame ingreep betreft. Daarnaast wordt ingespeeld op de realisatie van een ander type woning dan reeds in de directe omgeving beschikbaar is. Ook deze mix aan woningen binnen een buurt staat voor een duurzame ontwikkeling, omdat méér diversiteit niet alleen extra draagvlak biedt voor voorzieningen, maar het ook mogelijk maakt om binnen de buurt een wooncarrière te maken.

³ Aerius-berekening Schiedam Hof van Aleida, december 2023.

⁴ Buro Maerlant, Ecologische quickscan Schiedam Hof van Aleida, juni 2021.

De ontwikkeling naar woningen draagt bij aan de vergroening en ontharding van de locatie. Op de daken van de woningen wordt mossedum aangebracht en ook rondom de oude school zal een deel van het verharde schoolplein worden voorzien van een aantal nieuw aan te planten bomen. In de gevels van de bergingen van de nieuwbouw zullen nestkasten worden voorzien voor vogels en vleermuizen.

Voor de ontwikkeling wordt ook expliciet gekozen voor het gebruik van duurzame materialen en oplossingen voor comfort en een gezond binnenklimaat. Zo wordt voor de nieuwbouwwoningen gekozen voor een prefab bouwsysteem met steenwol, waarbij sprake is van een zeer goed geïsoleerde gebouwschil, kierdichte, brandveilige en dampopen woningen. De woningen worden in de zomer niet warm door het gebruik van steenwol als natuurlijk isolatiemateriaal met vochtregulerende eigenschappen, waardoor een ademend binnenklimaat ontstaat. Een bijkomend voordeel van dit prefab systeem is dat het casco in zeer korte tijd op locatie gebouwd kan worden. Naast beperkte overlast voor de omgeving onttrekt het veel verkeersbewegingen van diverse onderaannemers. Tenslotte is het casco een lichte constructie waardoor geen zware fundering nodig is en is het casco demontabel.

Voor de schoolwoningen wordt zoveel als mogelijk gebruikt gemaakt van de bestaande elementen, aangevuld met nieuwe dikke binnenschil en vloerverwarming aangestuurd door een warmtepomp zodat comfortabele, gezonde, duurzame en adaptieve woningen gerealiseerd worden die zeer weinig energie vereisen. De woningen en hun raamposities worden zo goed mogelijk georiënteerd op de zon en maken daardoor optimaal gebruik van zonnewarmte.

Met balansventilatie per woning wordt ook koelte terugwonnen. De daken worden voorzien van zonnepanelen die, in combinatie met de benoemde maatregelen, bijdragen aan een energiezuinige woning.

4.11 Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de transformatie van een bestaand schoolgebouw naar een woongebouw met negen appartementen en daarnaast acht nieuwbouwwoningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een milieueffectrapport noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. B&W zal bij de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit separaat besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is. Dit kan pas op gang worden gezet indien sprake is van een definitieve aanvraag.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, wordt tussen de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten in het kader van de (grond)verkoop. Daarmee zijn de kosten gedekt en vervult de gemeente enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

5.2 *Participatie en vooroverleg*

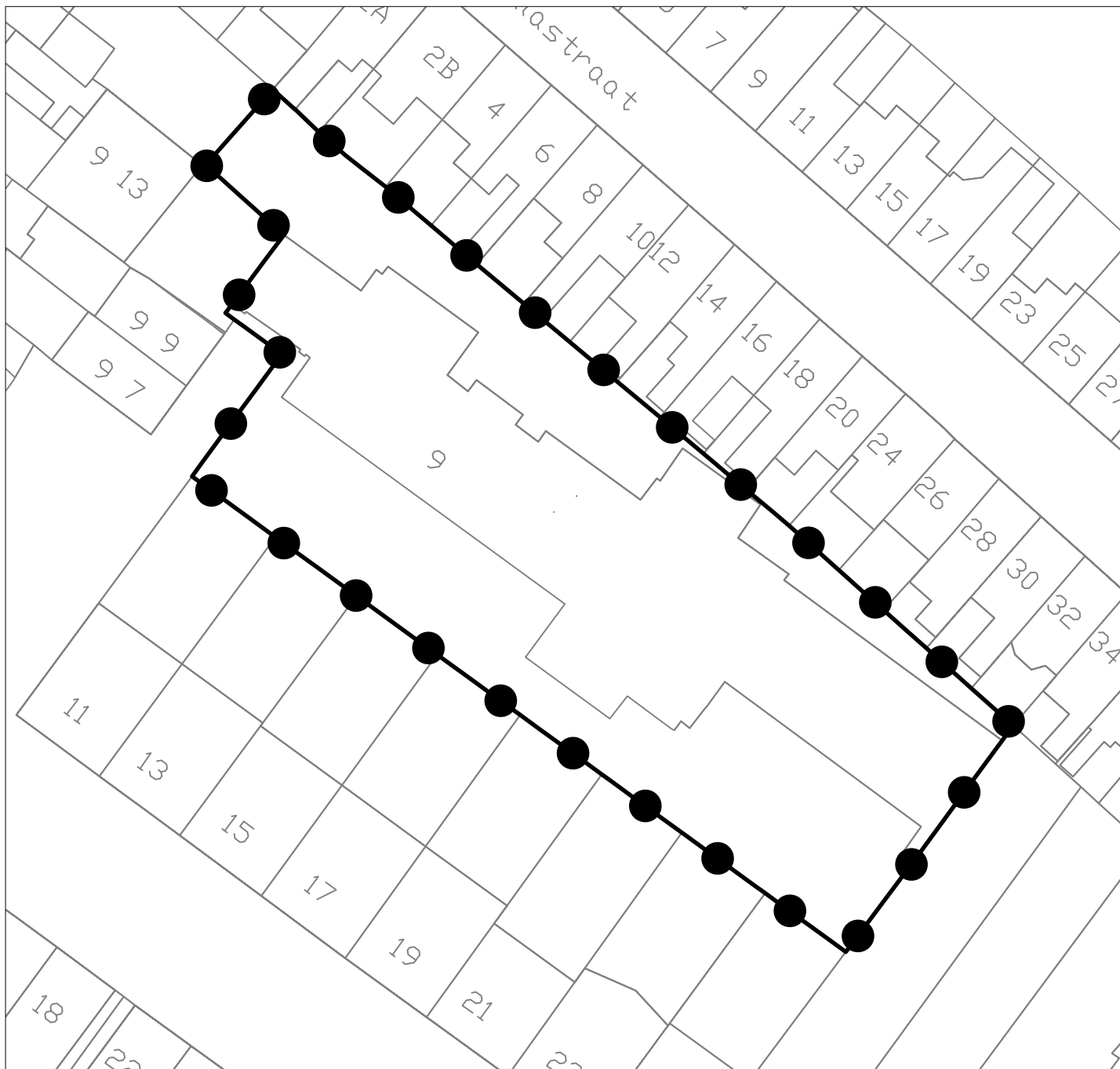
Direct na de keuze voor het plan Hof van Aleida is de omgeving uitgenodigd om kennis te nemen van het plan en input te leveren om samen de collectieve en openbare buitenruimte vorm te geven. In de eerste bijeenkomst in maart 2021 zijn door de bewoners van de omliggende woningen zorgen benoemd op het gebied van privacy, parkeren en fundering. In de bijeenkomsten van juni en juli 2021, februari 2022 en oktober 2023 is het projectteam nader ingegaan op privacy en zijn oplossingen aangedragen in zowel het ontwerp van de nieuwe woningen (omvang en positionering), als de toevoegingen van extra groen om de inijk te verminderen. Op verzoek van enkelen hebben er tevens individuele sessies met direct omwonenden plaatsgevonden. Daarnaast is de parkeeroplossing met deelauto's toegelicht door de gemeente en de leverancier van de deelauto's. Omtrent de zorgen van de fundering van de omliggende woningen is duidelijk gemaakt dat bij de verbouwing grote zorg uitgaat naar de omliggende woningen en er voor de start van de bouwwerkzaamheden nog een bijeenkomst wordt georganiseerd waarin alle vragen over de bouw gesteld kunnen worden.

Tijdens de bijeenkomsten is ook druk gediscussieerd over de inrichting van de publieke en collectieve buitenruimte. Dit heeft geresulteerd in een breed gedragen ontwerp van het Inrichtingsplan.

6. CONCLUSIE

Het beoogde bouwplan behelst de transformatie van een bestaand schoolgebouw naar 9 woningen en een deel nieuwbouw met 8 woningen. Daarbij zal tevens sprake zijn van een nieuwe inrichting van de buitenruimte. De ontwikkeling past binnen de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. De beoogde afwijking van het bestemmingsplan voldoet aan het belang van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12 Wabo. Voorts geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om 17 woningen op te richten en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen.



VERKLARING

Projectgebied



Projectgrens

project:

Hof van Aleida

gemeente:

Schiedam

betreft:

**Projectkaart t.b.v. ruimtelijke
onderbouwing omgevingsvergunning**

opdrachtgever:

Fullhouse B.V.

datum : 27 februari 2024

schaal: 1 : 500



re·**BUS**

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: jochem@re-bus.nl
tel: 06-48384580