



**gemeente
Schiedam**

Reactienota

voorontwerp bestemmingsplan
's-Graveland & Spaanse Polder 2020



**gemeente
Schiedam**

H 1 Inleiding

Op 18 december 2019 is bekend gemaakt dat het voorontwerp bestemmingsplan 's-Graveland & Spaanse Polder 2020 in het kader van een inspraak- en overlegprocedure ter inzage wordt gelegd. De publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, het Gemeenteblad, het Nieuwe Stadsblad en op de website van de gemeente.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 19 december 2019 tot en met 29 januari 2020. Het voorontwerp was digitaal te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl, een papieren exemplaar van het bestemmingsplan was in te zien in het stadskantoor.

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan te geven. Daarnaast is gelijktijdig het wettelijk vooroverleg met de gebruikelijke (diensten van) andere overheden en maatschappelijke partners gevoerd, een en ander in overeenstemming met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er zijn vijf overlegreacties ontvangen, daarnaast zijn twee inspraakreacties ingediend.

Ontvangen reacties

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn reacties ontvangen van:

1. Hoogheemraadschap van Delfland
2. Luchtverkeersleiding Nederland
3. TenneT TSO BV
4. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
5. Rijkswaterstaat

Op het voorontwerp zijn inspraakreacties ontvangen van:

1. De Vries en Verburg Groep BV
2. VVE Bokelweg 2-40 Schiedam, mede namens Heijnen Beheer BV en diverse particulieren

In hoofdstuk 2 van deze nota vindt u de inhoudelijke beoordeling van de reacties. De reactienota inspraak en overleg is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Indieners van een inspraak- of overlegreactie zijn na besluitvorming geïnformeerd over de wijze waarop de reactie in het plan is verwerkt.

H2 Inhoudelijke beoordeling reacties

In dit hoofdstuk zijn de overleg- en inspraakreacties samengevat en is aangegeven op welke wijze de reactie al dan niet is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Overlegreacties

1. Hoogheemraadschap van Delfland

Overlegreactie

Het hoogheemraadschap is beheerder en eigenaar van diverse watergangen, oevers en waterstaatkundige kunstwerken binnen het plangebied. Het hoogheemraadschap heeft daarnaast zelfstandige bevoegdheden op basis waarvan, los van het bestemmingsplan, een vergunning of melding nodig kan zijn voor uitvoering van bepaalde activiteiten of realisatie van werken.

- a. Het schap geeft aan positief te staan tegenover de vergroening van het Schie-gebied. De bestemmingen Groen die op de verbeelding zijn opgenomen zijn hiervoor een goede stap. Ook het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte op het bedrijventerrein door toevoegen van groen en met aandacht voor het aspect water is positief. Graag blijft het schap in overleg over de verdere uitwerking hiervan.
- b. Het schap concludeert dat het voorontwerp een verdere uitwerking is van een concept bestemmingsplan dat in 2014 voor het eerst voor een informele watertoets is ingediend. Nadien zijn diverse wijzigingen in het plan doorgevoerd en is ook het beleidskader van het schap gewijzigd. De toelichting van het plan behoeft daarom actualisatie. Dit ziet onder andere op gebruik van terminologie, actuele stand van zaken met betrekking tot wateroverlast en de ligging van peilgebieden, waterkeringen en andere kunstwerken. Daarnaast kent het voorontwerp inmiddels diverse ambities ten aanzien van vergroening. Deze komen in de waterparagraaf nog niet aan bod. Het schap verzoekt voor de ter inzage legging van het ontwerp de door te voeren actualisatie in overleg af te stemmen.
- c. In algemene zin is er een voorkeur om oevers en kades vrij te houden van steigers en andere afmeerconstructies. Dit ter bescherming van de waterstaatsfunctie, maar ook vanuit bijvoorbeeld ecologisch oogpunt. De bestemming Water botst ogenschijnlijk met deze voorkeur. Verzocht wordt om nader in gesprek te gaan over dit aspect.
- d. In de regels voor de bestemming Woongebied (artikel 18 lid 3.2) is een eis voor realisatie van waterberging opgenomen. Opgemerkt wordt dat bij nadere uitwerking de wateropgave concreet zal worden bepaald, en dat deze als voorwaardelijke verplichting in de regels moet worden opgenomen. Het schap geeft aan ook graag betrokken te blijven bij de eventuele ontwikkeling van het woongebied.
- e. Op de verbeelding lijkt de bestemmingslegging ter plaatse van de Bochtafsnijding in de Schie niet overeen te komen met het bepaalde in de legger. Verzocht wordt de precieze aanduiding na te gaan en dit op de verbeelding te verwerken.
- f. De polderkade langs de zuidzijde van het bedrijventerrein Noord-West is op de verbeelding niet juist opgenomen. Verzocht wordt dit aan te passen.
- g. Onder de Neherstraat en Ringerstraat loopt een persleiding voor oppervlaktewater. Verzocht wordt na te gaan of deze leiding op de verbeelding moet worden weergegeven.
- h. Eerder was sprake van realisatie van een woonbotenhaven nabij de Bochtafsnijding van de Schie. Verzocht wordt aan te geven in hoeverre realisatie hiervan nog aan de orde is.

Reactie gemeente

- a. Waardering wordt uitgesproken voor deze positieve reactie. Bij de verdere uitwerking van deze aspecten wordt uiteraard afstemming gezocht om te zien op welke wijze een invulling kan worden gegeven binnen de diverse relevante beleids- en toetsingskaders.
- b. Bij de toezending van het voorontwerp was de opmerking gemaakt dat een aantal aspecten van de toelichting nog moest worden geactualiseerd. In het ontwerp zijn de regels en verbeelding concreter toegespitst op het beleidskader zoals dat de afgelopen periode verder is uitgewerkt. Ook de toelichting, inclusief de waterparagraaf, is naar aanleiding hiervan geactualiseerd. Diverse opmerkingen en suggesties uit de reactie zijn daarbij verwerkt. Hiermee is de toelichting actueel en beschrijft deze alle relevante aspecten uit het plan.

- c. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor vlonders en steigers om de beoogde doorgaande langzaam verkeerverbinding langs de Schie te kunnen realiseren wanneer er nog een bedrijf aanwezig is met grond in gebruik tot aan de waterkant. In het ontwerp van het bestemmingsplan is bij de aan de aanduiding gekoppelde regels een adviesplicht bij de beheerder van het water opgenomen. Hiermee kan vooraf een bouwplan worden beoordeeld op de mogelijke impact op de goede werking van het watersysteem.
- d. Over de wijze waarop in de toekomst tot realisatie van het bedoelde gebied wordt overgegaan wordt nog een standpunt ingenomen. Vooralsnog is daarom de bestaande bestemmingslegging in geactualiseerde vorm overgenomen. De gronden bestemd als Woongebied zijn gemeentelijk eigendom. Bij de concrete uitwerking van plannen wordt het hoogheemraadschap betrokken. Dit zodat voordat tot ontwikkeling wordt overgegaan de waterstaatkundige aspecten voldoende geregeld zijn. Opname van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is dan ook niet nodig.
- e. De bestemmingslegging ter plaatse van de Bochtafsnijding is nagelopen en waar nodig is deze aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.
- f. Abusievelijk is de bestemming Groen-2 in het voorontwerp doorgetrokken tot aan de gemeentegrens met Rotterdam. In het ontwerpplan is dit aangepast door opname van de bestemming Water en de dubbelbestemming Waterstaat-Waterstaatkundige functie.
- g. De persleiding is planologisch niet relevant. Wel is de ligging volledigheidshalve in de toelichting benoemd.
- h. Vooralsnog is er geen concrete planvorming voor aanleg van een woonschepenhaven. Het initiatief hiervoor zal ook van de gemeente Rotterdam moeten komen, gelet op de beoogde verplaatsing van de woonschepen uit het Rotterdamse deel van de Spaanse Polder. In de wijzigingsbevoegdheid die voor het gebied is opgenomen in het ontwerp is wel de mogelijkheid voor een woonschepenhaven benoemd. Mogelijk dat in het najaar van 2020 hierover meer duidelijkheid komt.

2. Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)

Overlegreactie

LVNL beheert de technische installaties en systemen voor de luchtverkeersbeveiliging in ons land. Geconstateerd wordt dat het plangebied zich bevindt binnen twee toetsingsvlakken behorend bij Rotterdam The Hague Airport (toetsingsvlak ILS06 Rotterdam en VDF Rotterdam). Verzocht wordt deze toetsingsvlakken toe te passen op het plangebied en te borgen dat, wanneer de maximale hoogte van een bouwplan een toetsingsvlak doorsnijdt, advies wordt ingewonnen bij Luchtverkeersleiding Nederland over het effect van de realisatie van plannen op een correcte werking van het luchtverkeersbeveiligingssysteem.

Reactie gemeente

Als algemeen uitgangspunt is binnen het plangebied een bouwhoogte van maximaal 15 meter toegestaan. Op een aantal plaatsen geldt een afwijkende maatvoering. Het gaat dan met name om diverse bestaande kantoorpanden in het gebied (tot een hoogte van 35 meter) en de etalagezone direct langs de snelweg A20 (tot een hoogte van 42,5 meter). In de noordoosthoek van het plangebied gelden juist lagere maxima.

De primaire bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan voldoen daarmee aan de hoogtematen in de toetsingsvlakken, met uitzondering van enkele bestaande panden en bijzondere objecten (zoals hoogspanningsmasten en een deel van de etalagezone). In de regels is opgenomen dat, wanneer de hoogte uit een toetsingsvlak wordt overschreden, vooraf advies wordt ingewonnen bij LVNL over de impact van een bouwplan op de juiste werking van de luchtverkeerssystemen. Ook de toelichting is op dit punt aangevuld, zodat duidelijker is op welke wijze rekening is gehouden met het belang van de luchtverkeersbeveiliging.

Het bestemmingsplan kent een afwijkingsbevoegdheid om een bouwhoogte van 15 meter hoger toe te staan dan bij recht is opgenomen binnen de bestemming Bedrijventerrein. Ook hierbij is in de regels een bepaling toegevoegd waarmee is vastgelegd dat advies wordt ingewonnen bij LVNL in geval een bouwplan de maximale hoogte uit de toetsingsvlakken overschrijdt.

3. TenneT TSO BV (TenneT)

Overlegreactie

TenneT is beheerder van het landelijke hoogspanningsnet. Binnen het plangebied ligt de 150kV hoogspanningsverbinding Rotterdam Marconistraat – Delft. Deze verbinding is in het bestemmingsplan opgenomen met een dubbelbestemming.

- a. De belemmeringenstrook is op de verbeelding opgenomen met een breedte van 20 meter ter weerszijden van het hart van de verbinding. Deze breedte dient echter 25 meter uit het hart van de verbinding te zijn. Verzocht wordt dit aan te passen.
- b. Verzocht wordt in de regels (artikel 20 lid 1) de bestemmingsomschrijving aan te passen, zodat duidelijk is dat ook masten en (veiligheids)voorzieningen die bij de verbinding horen binnen de dubbelbestemming zijn toegestaan.
- c. Ten aanzien van de formulering van de regels in artikel 20 lid 3 en 4 worden diverse tekstvoorstellen gedaan. Ook wordt verzocht de regels zodanig te formuleren dat duidelijk is welke onderlinge rangorde geldt bij de diverse doeleinden en functies. Duidelijk moet zijn dat de dubbelbestemming in deze voorgaat op de overige bepalingen vanwege het zwaarwegende belang.
- d. In relatie tot de beschreven doorontwikkeling van het bedrijventerrein wordt opgemerkt dat voorkomen moet worden dat zich BRZO bedrijven met explosiegevoelige stoffen en/of brandbare materialen kunnen vestigen in de nabijheid van de hoogspanningsverbinding. TenneT doet diverse suggesties voor de regels om dit te borgen.
- e. Het plan kent in principe een toegestane bouwhoogte van 15m. Afwijkende bestaande maten zijn specifiek aangegeven op de verbeelding. Geadviseerd wordt in het plan op te nemen dat binnen de belemmeringenstrook van de hoogspanningsverbinding sprake is van een dergelijke afwijkende maatvoering.

Reactie gemeente

- a. De belemmeringenstrook wordt in het ontwerp aangepast zoals verzocht.
- b. De bestemmingsomschrijving is op dit punt uitgebreid.
- c. In artikel 30 van de regels is een zogenaamde voorrangregel opgenomen. Hiermee is onder andere duidelijk op welke manier een dubbelbestemming zich verhoudt tot een primaire bestemming en hoe eventuele overlappende dubbelbestemmingen zich tot elkaar verhouden. Aan de reactie van TenneT is dus reeds tegemoet gekomen.
- d. Op dit moment zijn dergelijke bedrijven niet gevestigd nabij de hoogspanningsverbinding. Mocht zich in de toekomst een dergelijk bedrijf willen vestigen, dan zal bij de beoordeling over de toelaatbaarheid ook het belang van de hoogspanningsverbinding worden meegenomen. In dat kader is er dan voldoende ruimte om in een dergelijk specifiek geval een beoordeling te maken van de wenselijkheid van vestiging en de eventuele maatregelen die noodzakelijk zijn om de belangen van andere partijen te waarborgen.
- e. Op gronden met de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding is voor specifieke bouwwerken een hoogte toegestaan van 40 meter. Dit geldt echter alleen voor bouwwerken die nodig zijn voor de hoogspanningsverbinding. Omwille van de duidelijkheid is het niet wenselijk deze hoogte ook op de verbeelding aan te geven. De indruk zou daarmee immers gewekt kunnen worden dat ook binnen de bestemming Bedrijventerrein ter plaatse bouwwerken van 40 meter hoog zijn toegestaan.

4. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

Overlegreactie

- a. De VRR heeft in het voortraject advies uitgebracht op het concept van het bestemmingsplan. De VRR kan zich vinden in de uitwerking die in het voorontwerp is gegeven aan de adviespunten uit het voortraject.
- b. Aanvullend vraagt de VRR aandacht voor een toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen bij eventuele (her)ontwikkelingen binnen het plangebied. Verwezen wordt naar de Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR voor een nadere invulling van dit aspect.

Reactie gemeente

- a. Onder dankzegging wordt van deze bevestiging kennis genomen.
- b. Het bestemmingsplan is met name een consolidatie van het planologisch kader uit het geldende bestemmingsplan. Wel zal het bedrijventerrein op perceelniveau de komende jaren een transformatie ondergaan, doordat vrijgekomen bedrijfskavels opnieuw in erfpacht worden uitgegeven. Bij de uitwerking van concrete (bouw)plannen wordt uiteraard aandacht besteed aan een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en afdoende bluswatervoorzieningen. Tot specifieke wijzigingen in de regels of op de verbeelding leidt dit niet. Wel is de toelichting op dit punt aangevuld.

5. Rijkswaterstaat

Overlegreactie

Rijkswaterstaat is wegbeheerder van onder andere de A20, welke deels binnen het plangebied ligt. Een van de taken van Rijkswaterstaat is het toezien op een vlotte en veilige doorstroming van het wegverkeer.

Het voorontwerp is voornamelijk consoliderend van aard. De toelichting van het plan geeft echter geen inzicht in (wijzigingen van de) verkeersstromen. Verzocht wordt aan te geven welke invloed het bestemmingsplan heeft op de verkeersstromen van en naar en op het hoofdwegennet.

Reactie gemeente

De toelichting is op dit punt aangevuld. Conclusie is dat het nieuwe bestemmingsplan geen substantiële wijzigingen geeft op de verkeersstromen van en naar en op het hoofdwegennet.

Inspiraakreacties

1. De Vries en Verburg Groep BV

Overlegreactie

Inspreker is eigenaar van opstallen aan de Bokelweg 102 en 104.

Verzocht wordt de in het voorontwerp opgenomen minimale bouwhoogte ter plaatse te laten vervallen, of in ieder geval terug te brengen tot 6 meter. De gestelde minimale bouwhoogte geeft op voorhand te veel beperkingen voor de beoogde herontwikkeling van het gebied.

Reactie gemeente

Het voorontwerp kende alleen in de strook direct langs de A20 een minimale bouwhoogte. Opname hiervan was wenselijk omdat onder andere in het Ontwikkelperspectief voor het bedrijventerrein is opgenomen dat deze strook als zogenaamde etalagezone ontwikkeld moet worden. De ligging op een zichtlocatie aan de A20 maakt dat deze ruimte kan bieden voor een duidelijke profilering van het bedrijventerrein, en geschikt is voor bedrijven die een dergelijke zichtlocatie wenselijk vinden. Vanuit dit aspect is het wenselijk dat de bebouwing aan de A20 een substantiële massa krijgt, om zodoende invulling te kunnen geven aan dit beleidsuitgangspunt. Omdat de A20 ter plaatse zelf verhoogd ligt ten opzichte van het maaiveld (circa 5m) is een bouwhoogte van 6m, zoals inspreker verzoekt, dusdanig dat hiermee geen recht wordt gedaan aan de beoogde functie als etalagezone. Daarnaast ligt de strook in de directe nabijheid van het OV-knooppunt Schiedam-Centrum. De uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer maakt ook dat een intensief ruimtegebruik ter plaatse moet worden gestimuleerd. Door een hoog aantal arbeidsplaatsen te faciliteren in de directe nabijheid van het station kan de overgang naar andere vormen van mobiliteit eenvoudiger plaatsvinden. Dit past bij het streven om de noodzakelijke verstedelijkingsopgave met name te realiseren in de directe nabijheid van openbaar vervoer knooppunten. Om te zorgen dat de zone intensief gebruikt gaat worden is het eveneens wenselijk om ook via het bestemmingsplan te sturen op een substantiële bouwmassa langs de A20.

Opgemerkt wordt dat in het ontwerp geen minimale bouwhoogte in meters is opgenomen. Wel moet in de etalagezone een gebouw uit minimaal vier bouwlagen moet bestaan. Daarbij kent het plan ook enkele flexibiliteitsbepalingen die toegepast kunnen worden wanneer wordt voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en andere beleidskaders voor de etalagezone. Van het op voorhand leggen van beperkingen aan de herontwikkeling van het gebied is geen sprake.

2. VVE Bokelweg 2-40 Schiedam, mede namens Heijnen Beheer BV en diverse particulieren

Overlegreactie

Inspreker heeft zijn reactie ingediend als vereniging, maar ook namens de individuele leden van de vereniging.

- a. Voor het voorontwerp is geen inventarisatie uitgevoerd naar het huidige gebruik van het bouwblok Bokelweg 2-40, met name wat betreft het gebruik als (bedrijfs)woning. Voor het vigerende bestemmingsplan is die situatie evenmin geïnventariseerd. Verzocht wordt de gevolgen van het nieuwe plan daarom voor alle betrokkenen in kaart te brengen.
- b. Aangenomen wordt dat het verdwijnen van de bestemming (bedrijfs)woning kennelijk de wens is van de gemeente maar dat hierbij de belangen van inspreker onvoldoende zijn meegewogen. Het wegvallen van de functie (bedrijfs)woning heeft een sterk waarde verminderend effect en beperkt de mogelijkheden voor het verkrijgen van financiering voor renovatie. Ook zien enkele betrokkenen de waarde van hun woning verdwijnen. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat de bestemming (bedrijfs)woning duidelijk wordt aangegeven met het daarop van toepassing zijnde beleid.
- c. Inspreker geeft aan dat de huidige panden een hoogte hebben van circa 8 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de minimale bouwhoogte van 9 meter uit het voorontwerp. Inspreker stelt dat bij handhaving van de bestaande bebouwing deze minimale bouwhoogte geen probleem vormt, tenzij de gemeente ook bij renovatie eist dat aan de minimale bouwhoogte wordt voldaan. In geval van nieuwbouw zou inspreker hoe dan ook worden gedwongen een extra verdieping te realiseren, wat leidt tot aanzienlijke kosten. Inspreker acht opname van de minimale bouwhoogte onredelijk, en verzoekt de gemeente te onderbouwen wat de noodzaak is van het opnemen van deze regel.
- d. Inspreker benoemt verder diverse punten in relatie tot de situatie ten aanzien van erfpacht en een vergunningtraject.

Reactie gemeente

- a. Op grond van het geldende bestemmingsplan Spaanse Polder en 's-Graveland 2004 zijn op de percelen waarop inspreker doelt geen (bedrijfs)woningen toegestaan. Uitgangspunt ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan (december 2005) was reeds dat alle toen nog bestaande legale bedrijfswoningen zouden komen te vervallen. Dit door beëindiging van de bewoning door de gebruiker zelf, of door teruglevering van de gronden aan de gemeente na beëindiging van de erfpachtovereenkomsten. Deze planologische situatie is als uitgangspunt genomen voor de bestemmingslegging in het voorontwerp. Beëindiging van alle gebruik als bedrijfswoning is nog steeds uitgangspunt, hier is ook actief naar toe gewerkt de afgelopen jaren. De toelichting is op dit punt uitgebreid zodat de gevraagde duidelijkheid wordt geboden.
- b. De bedrijventerreinen Spaanse Polder en 's-Graveland zijn primair bestemd voor de vestiging van bedrijven. Uitgangspunt is dat de woonfuncties op het bedrijventerrein worden beëindigd. Het bestemmen van nieuwe (bedrijfs)woningen in het plangebied is niet aan de orde. Dit zou de goede werking van het bedrijventerrein onevenredig belemmeren. De toelichting is op dit punt uitgebreid zodat het beleidskader duidelijk is.
- c. De wenselijkheid om minimale eisen op te leggen aan de hoogte van bouwwerken is bij de beantwoording van inspraakreactie 1 toegelicht. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. In geval inspreker over wenst te gaan tot sloop en nieuwbouw dan zijn voor de uitwerking van bouwplannen de op dat moment geldende bouw- en gebruiksregels van toepassing. Van onredelijke eisen is echter geen sprake, de regels gelden immers voor een ieder die de beschikking heeft over grond binnen het plangebied en bouwplannen uit wil werken.
- d. De opmerkingen met betrekking tot erfpacht en het vergunningtraject hebben geen relatie met de voorliggende procedure van opstelling van het bestemmingsplan. De opmerkingen leiden dan ook niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.