

ADVIESNOTA

aan burgemeester en wethouders

REG. NUMMER:	BPR1800251 / 18INT00265	9 juli 2018
STELLER:	S.J.C. Hovens, Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid	
PORTEFEUILLEHOUDER:	Wethouder Minhas	
PUBLICATIE :	Openbaar	
ONDERWERP:	Voorontwerp-bestemmingsplan Toernooiveld	
Betrokken afdelingen:	Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid, Vastgoed en Grondzaken, Projecten, Vergunning en Handhaving	
Begrotingsprogramma:	Ruimtelijke inrichting en samenhang	
Planning :	College: 24 juli 2018.	
A. Gevraagd besluit:		
Het college besluit:		
1. de bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan Toernooiveld te starten door het voorontwerp van het bestemmingsplan aan te bieden voor het bestuurlijk vooroverleg en voor inspraak ter inzage te leggen; 2. dat geen m.e.r.-beoordeling vereist is voor de ontwikkeling welke met het bestemmingsplan Toernooiveld mogelijk wordt gemaakt; 3. de raad conform daartoe opgestelde brief inzake het voorontwerp-bestemmingsplan Toernooiveld te informeren.		
B. Aanleiding:		
De locatie Toernooiveld betreft een onbebouwd gedeelte van de Distillateursbuurt, gelegen aan de Vlaardingerdijk. Op deze locatie is, na sloop van de oorspronkelijke bebouwing aan het begin van deze eeuw, een hoogbouwprogramma voorzien. Op 9 mei 2017 heeft het college de ontwikkeling “The World Is My Home” als haalbaar beoordeeld. Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van 2 woontorens (149 appartementen) van 36 en 51 meter hoog met commerciële ruimten op de begane grond. Omdat de ontwikkeling niet voldoet aan het ter plekke geldende bestemmingsplan dient het bestemmingsplan te worden herzien.		
C. Maatschappelijk doel:		
Met de herziening van het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor de bouw van ongeveer 150 woningen. Het toevoegen van woningen op deze locatie levert een bijdrage aan het realiseren van de doelen uit de Stadsvisie en de Woonvisie Schiedam 2030. Doordat de woningen niet worden aangesloten op het gasnet draagt de ontwikkeling bij aan het realiseren van de ambities uit het Klimaatbeleidsplan.		
D. Argumenten:		
<i>1.1 Herziening bestemmingsplan vereist</i> Bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘West’ in 2012 werd reeds voorzien in de bouw van twee woontorens op de locatie Toernooiveld. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan door de gewijzigde positionering van de woontorens (waaronder begrepen het omwisselen van de hoge en lage woontoren) en het toevoegen van commerciële ruimten op de begane grond. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.		
<i>1.2 Geen onevenredige hinder voor omwonenden</i> De ontwikkelaar heeft de plannen voor de ontwikkeling van het Toernooiveld diverse malen besproken met omwonenden en andere betrokkenen. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast. Dit betreft specifiek het vergroenen van de aan de woonwijk grenzende zijde van het complex, alsmede het vanwege de bezonning wijzigen van de positionering van het gebouw. Onderzoek is gedaan naar de effecten van het bouwplan op de omgeving. Dit betreft specifiek aspecten als bezonning, windhinder en parkeren. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de daarvoor geldende regels en dat het plan niet leidt tot enige onevenredige hinder voor omwonenden. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan.		
<i>1.3 Geen beperkingen door en voor omliggende bedrijven</i> De planlocatie ligt direct ten noorden van de Wiltonhaven, waar sprake is van (zware) havengerelateerde bedrijvigheid. Onderzoek is gedaan naar de effecten van deze bedrijven op de nieuw te realiseren woningen.		

specifiek voor de aspecten geur en geluid. Geconcludeerd wordt dat in beperkte mate sprake is van geurhinder (8 uur per jaar), maar dat dit niet anders is dan wanneer overeenkomstig het huidige bestemmingsplan gebouwd zou worden. Het aspect geluid vormt evenmin een belemmering voor de ontwikkeling van de woningen. Wel zullen, wegens het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden voor geluid, hogere waarden (geluid) moeten worden vastgesteld. Dit zal nader worden uitgewerkt in het vervolg van de bestemmingsplanprocedure. De in de omgeving aanwezig bedrijven vormen derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van woningen op deze locatie. Evenmin zal de bouw van nieuwe woningen leiden tot enige beperking van de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan.

1.4 Detailhandel

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor maximaal 750 m² aan detailhandel in dagelijkse goederen. De ruimte die het bestemmingsplan aan detailhandel biedt is, gelet op het provinciaal belang, vroegtijdig met hen afgestemd. Daarbij is gewezen op het ontbreken van een supermarkt in dit deel van de stad en de bestaande marktruimte voor detailhandel in dagelijkse goederen. De provincie heeft bij brief van 7 juli 2017 aangegeven in dit geval geen bezwaren te hebben tegen de vestiging van dergelijke detailhandel met een lokaal effect.

1.5 Duurzaamheid

Het woongebouw zal met betrekking tot duurzaamheid voldoen aan de laatste eisen van het Bouwbesluit. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht de duurzaamheid van het complex op een aantal punten aan te scherpen. Specifiek wordt gekeken naar een collectieve energievoorziening met verwarming en koeling, waarbij gebruik wordt gemaakt van een WKO-systeem (aardwarmte) met warmtepompen, die zowel voor verwarming als koeling zorgen. Het gebruik van aardwarmte zorgt voor een aanzienlijke verkleining van de CO₂-footprint van het gebouw in vergelijking tot meer traditionele oplossingen. Het gebouw biedt daarnaast ruimte voor zonnepanelen en zal overeenkomstig de Wet Voortgang Energietransitie gasloos worden uitgevoerd.

1.6 Wettelijk verplicht bestuurlijk vooroverleg

Alvorens een bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen, dient het voorontwerp van het plan op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor advies te worden voorgelegd aan de verschillende bestuurlijke partners, zoals de Provincie, het Hoogheemraadschap, de Veiligheidsregio en het Havenbedrijf. De reacties uit het bestuurlijk vooroverleg zullen worden betrokken bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan.

1.7 Inspraak voor omwonenden en bedrijven

In aanvulling op het bestuurlijk vooroverleg wordt het voorontwerp van het bestemmingsplan tevens bekend gemaakt bij omwonenden en bedrijven in de omgeving. Hen wordt daarbij de gelegenheid geboden tot het doen van inspraak, welke zal worden betrokken bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Hier aan voorafgaand wordt door de ontwikkelaar en de gemeente gezamenlijk een informatieavond georganiseerd. Dit in navolging op de eerdere informatieavonden waarbij reeds met bewoners is gesproken over deze ontwikkeling.

2.1 Geen milieueffectrapport vereist

In 2017 is de Wet milieubeheer zodanig gewijzigd dat, indien sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, het bevoegd gezag op voorhand moet besluiten of een milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Ten behoeve hiervan heeft de ontwikkelaar een aanmeldnotitie MER opgesteld op grond waarvan wordt geconcludeerd dat ten gevolge van de ontwikkeling van het bouwplan geen significante negatieve milieueffecten te verwachten. Deze conclusie wordt overgenomen, zodat ten behoeve van het project geen nadere m.e.r.-beoordeling vereist is.

E. Kanttekening en risico's:

1.1 Onvoorziene zaken voortvloeiend uit het bestuurlijk vooroverleg of inspraak

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is reeds gesproken met, en rekening gehouden met de belangen van, de bestuurlijke partners. De inbreng van omwonenden tijdens de eerdere informatieavonden is eveneens meegenomen bij de uitwerking van het plan. Dit neemt niet weg dat uit het bestuurlijk vooroverleg of de inspraak onvoorziene zaken naar voren komen welke een aanpassing van het plan noodzakelijk maken. Deze zaken zullen worden verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan, welke later dit jaar aan het college zal worden aangeboden.

1.2 Hogere waarden geluid noodzakelijk

De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van meerdere geluidsbronnen (wegen en industrie). De voorkeursgrenswaarden voor geluid uit de Wet geluidhinder worden in alle gevallen overschreden. Dit maakt dat het nodig is om ten behoeve van dit project hogere waarden (geluid) vast te stellen. Aan het verlenen van deze hogere waarden wordt als voorwaarde gesteld dat alle appartementen dienen te beschikken over een

geluidluwe buitenruimte (balkon) en dat sprake moet zijn van een acceptabel geluidsniveau in de woning. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat aan deze voorwaarden kan worden voldaan. Deze worden momenteel nader uitgewerkt door de ontwikkelaar. Omdat de procedure voor het verlenen van hogere waarden (geluid) gekoppeld is aan het bestemmingsplan hoeft hierover pas volledige duidelijkheid te zijn bij het als ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Dit staat er derhalve niet aan in de weg om het voorontwerp van het bestemmingsplan thans voor bestuurlijk vooroverleg en inspraak vrij te geven.

F. Financiën:

De financiële aspecten samenhangend met dit project zijn onderdeel van de gronduitgifte-overeenkomst die met de ontwikkelende partij zal worden gesloten. Aan het bestemmingsplan zijn geen verdere financiële consequenties verbonden. Daarbij geldt dat het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan pas aan het college en de raad zal worden voorgelegd nadat de gronduitgifte-overeenkomst gesloten is.

G. Uitvoering (TA-tekst, planning, communicatie, publicatie, evaluatie/controle etc.):

Door de initiatiefnemer zijn reeds verschillende gesprekken gevoerd met omwonenden en de betrokken bedrijven. Omwonenden en bedrijven zijn gelet hierop reeds bekend met de voorgenomen ontwikkeling van 2 woontorens op deze locatie. Voor omwonenden en andere betrokkenen zal voorafgaand aan de inspraak wederom een informatieavond worden georganiseerd. Het ter inzage leggen van het voorontwerp-bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. De raad zal via een raadsbrief worden geïnformeerd over de aanvang en het verdere verloop van de bestemmingsplanprocedure.

Bijlage(n):

- Voorontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
- Aanmeldnotitie milieueffectrapport
- Raadsinformatiebrief

Aanmeldnotitie

Aan : College van B&W van de gemeente Schiedam

Van : T.J. de Baare BSc (Mees Ruimte & Milieu)

Betreft : Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de realisatie van twee woontorens op commerciële plint

Datum : 28 juni 2018

Aanleiding

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van twee woontorens op een commerciële plint met een overdekte parkeergarage. Deze ontwikkeling is ook wel bekend onder de naam 'The World is our Home (WoH)'. Met voorgenomen ontwikkeling worden 149 appartementen in de huur- en koopsector gerealiseerd, met een omvang tussen de 80 m² en 125 m². De commerciële plint bestaat uit 1.500 m² bvo, met als beoogd gebruik 750 m² bvo vers- /buurtsupermarkt, 450 m² bvo café/bar/brasserie en 300 m² bvo voor een fitnessstudio/fysio praktijk. In de overdekte parkeergarage worden 156 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 149 bestemd voor de eigenaren van de appartementen en zeven plaatsen voor de eigenaren van de commerciële ruimtes inclusief haar personeel. Tevens worden er 34 parkeerplaatsen buiten de parkeergarage gerealiseerd.

figuur 1. Impressie project 'The World is our Home'



Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Door het college van de gemeente Schiedam dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In voorliggende aanvraag wordt gemotiveerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieugevolgen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

Vorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van 149 appartementen met 1.500 m² bvo commerciële plint en een overdekte parkeergarage. De ontwikkeling (wonen en commerciële functies), kan aangemerkt worden als stedelijk ontwikkelingsproject, welke is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Tabel 1. relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De beoogde functie valt niet binnen de richtwaarden van het Besluit m.e.r.. Omdat er geen 2.000 of meer woningen worden gerealiseerd of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

In de aanpassing van het Besluit m.e.r. d.d. 7 juli 2017, is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan – ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft – mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Systematiek

Deze aanmeldnotitie is opgesteld om vooruitlopend op de onderzoeklast die bij het bestemmingsplan hoort, een besluit te nemen over de noodzaak voor het opstellen en procedureel doorlopen van een milieueffectrapportage. Op basis van de relatieve omvang en de ligging van de projectlocatie kunnen uitspraken worden gedaan over het project in relatie tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.. Op basis van ervaringen met soortgelijke projecten en een korte omgevingstoets zijn de kenmerken van het potentiële effect beschreven. In het bestemmingsplan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening een volledige toetsing aan de individuele milieuaspecten plaatsvinden.

Beoordeling

1. Kenmerken van de projecten

Het project betreft de realisatie van twee woontorens op een plint met commerciële functies. Het betreft nieuwbouw en hiertoe hoeft geen bestaande bebouwing te worden gesloopt. De bouwhoogte bedraagt 52 meter (hoogste toren), de plint krijgt een bouwhoogte van 5 meter. Met het project wordt verder voorzien in een parkeergarage en tevens een parkje aan de achterzijde waar 120 m² waterberging gerealiseerd wordt.

De kenmerken van het project rechtvaardigen geen MER.

2. Plaats van de projecten

Het plangebied is gelegen in de Distillatiebuurt in Schiedam, ook wel de wijk Toernooiveld. Er is sprake van een zekere mate van archeologische verwachtingswaarde in het gebied. In tegenstelling tot wat in het huidige bestemmingsplan 'West' is opgenomen, is geen sprake van een waterkering of een beschermingszone daarvan binnen het plangebied. Het plangebied bevindt zich verder ook niet in een gebied dat is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Van andere beschermingsgebieden is eveneens geen sprake.

De plaats van het project rechtvaardigt geen MER.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met de verkeersaantrekkende werking van het plan en de verandering in de watersituatie. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de verkeersdruk met circa 1.500 mvt/etmaal toe. De woningen generen circa 660 mvt/etmaal en de commerciële ruimte circa 840 mvt/etmaal. Doordat de huidige luchtkwaliteit en achtergrondconcentraties ruim onder de grenswaarden vallen en de maximale bijdrage van het verkeer er niet toe leidt dat de grenswaarden overschreden worden, zijn er geen effecten aan de orde die een MER rechtvaardigen.

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets wordt geconcludeerd dat het project geen nadelige effecten heeft op beschermde natuurgebieden en rechtvaardigt dit geen MER.

De oude bebouwing ter plaatse van het Toernooiveld bedroeg ca. 4.612 m². De verharding van de beoogde ontwikkeling, bedraagt 6.292,5 m². De waterbergingsopgave zal worden opgelost middels een wadi van 170 m². Daarnaast zorgen een aantal elementen die in het gebouw zijn opgenomen voor wateropvang, cq van tijdelijke opvang van water (vertraging in afvoer). Het gaat daarbij om de sedum bedekking van het dak van de commerciële ruimte, om de vergroening van de overgang van het gebouw naar het maaiveld en om de vergroening in de gevel en de geprojecteerde plantenbakken bij de woningen. Deze wijziging van de watersituatie vormt derhalve geen nadelig effect voor het milieu en zijn er geen effecten aan de orde die een MER rechtvaardigen.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt een gebouw gerealiseerd bestaande uit twee woontorens op een commerciële plint en een overdekte parkeergarage. Uit de hierboven beschreven milieuaspecten blijkt dat geconcludeerd kan worden dat de kenmerken van het potentiële effect van deze ontwikkeling als nihil tot niet kunnen worden beschouwd. Gezien de beschreven aspecten zijn er geen significante negatieve milieugevolgen aan de orde die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

Verzoek

Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen m.e.r.-beoordeling nodig is.