

Raadsvoorstel

aan de gemeenteraad van Schiedam

REG. NUMMER: 19VR013

5 maart 2019

STELLER: S.J.C. Hovens, Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid

TEL. NR. STELLER: 010-2191736

PORTEFEUILLEHOUDER: Wethouder Minhas

PUBLICATIE : Openbaar

ONDERWERP: Vaststellen bestemmingsplan Toernooiveld

A. Voorgesteld besluit:

1. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan Toernooiveld ongegrond te verklaren conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Toernooiveld';
2. Het bestemmingsplan 'Toernooiveld' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het ter plekke geldende bestemmingsplan 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 levert een bijdrage aan het realiseren van de doelen uit de Stadsvisie en de Woonvisie.

D. Argumenten:**1.1 Ter inzage leggen ontwerp en mogelijkheid tot indienen zienswijzen**

Het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden (geluid) hebben vanaf 22 november 2018 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 13 zienswijzen ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan. 2 van deze zienswijzen waren tevens gericht tegen het besluit hogere waarden (geluid). Voor een nadere motivering wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Toernooiveld'.

1.2 Zienswijzen bestemmingsplan: vergelijking oude en nieuwe bestemmingsplan

De bouw van 2 woontorens op de in geding zijnde locatie was reeds mogelijk op

grond van een in 2007 verleende bouwvergunning. Deze bouwvergunning is in 2012 verwerkt in het geldende bestemmingsplan 'West'. Bij de beoordeling van de invloed van het bouwplan op de omgeving dient de mogelijkheid die het bestemmingsplan reeds biedt om 2 woontorens te bouwen als uitgangspunt genomen te worden. De gewijzigde positionering van de woontorens en het toevoegen van commerciële ruimten leidt, in vergelijking tot wat reeds was toegelaten, niet tot enige onevenredige hinder of overlast voor omwonenden voor wat betreft zaken als wind, bezonning, privacy, uitzicht.

1.3 Zienswijzen bestemmingsplan: verkeer en parkeren

Elke nieuwe ontwikkeling dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Het parkeren voor de bewoners wordt opgelost in een parkeergarage (156 plaatsen). Voor de bezoekers van de commerciële ruimten worden 34 parkeerplaatsen toegevoegd in het openbaar gebied. Ten behoeve van het plan wordt daarmee, overeenkomstig de normen uit het bestemmingsplan, voorzien in 190 extra parkeerplaatsen.

Het plan leidt tot een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving, die zich gelijkmatig zullen verdelen over de beide ontsluitingsroutes. De toename van het verkeer is niet dusdanig dat sprake is van aantallen die niet passend zijn bij een woonstraat in stedelijke omgeving en de hoeveelheid verkeer waarop deze straten zijn berekend. Er worden dan ook geen negatieve effecten verwacht met betrekking tot de doorstroming en verkeersveiligheid. Daarbij is in de beginfase van dit project, naar aanleiding van gesprekken met omwonenden, de (financiële) ruimte gecreëerd voor de aanleg van een extra ontsluitingsroute nabij de Veeartsweg indien uit het oogpunt van de verkeersveiligheid alsnog vereist is.

1.4 Zienswijzen bestemmingsplan: toevoegen commerciële ruimten

Detailhandel dient zich in beginsel zoveel mogelijk te vestigen in de bestaande winkelcentra. Anderzijds is het van belang dat bewoners op korte afstand van hun woning terecht kunnen voor de dagelijkse boodschappen. Voor de wijk West geldt dat daar geen supermarkten van een moderne omvang gevestigd zijn, waardoor de consumentenverzorging niet optimaal is. Toevoeging van een supermarkt in de wijk West is in daarom een wenselijke ontwikkeling.

Onderzocht is of toevoeging van winkelruimte mogelijk is op of aansluitend aan de bestaande winkels aan het Rubensplein. Dit is niet mogelijk, gelet op de gefragmenteerde en kleine winkelruimtes aan het Rubensplein en het feit dat deze vrijwel volledig zijn ingevuld. In de bestaande structuur is evenmin mogelijkheid om winkelruimte toe te voegen aansluitend op het Rubensplein. Dit en het feit dat ook elders in West een winkelcentrum van enige betekenis ontbreekt, maakt dat in West ruimte wordt gezien voor (het toevoegen van) een solitaire supermarkt, zoals op de locatie Toernooiveld. in geding zijnde locatie. Daarbij is in aanmerking genomen dat beoogd wordt dit te doen in combinatie met het verplaatsen van de (te kleine) Coöp aan Mesdaglaan, waarvoor het eerder niet gelukt is (uitbreidings)ruimte te vinden aan het Rubensplein. Om enige concurrentie met de bestaande winkelruimten elders in de stad te voorkomen zijn de mogelijkheden voor de vestiging van detailhandel in

de planregels beperkt tot detailhandel in dagelijkse goederen, met een omvang van maximaal 750 m². Voor een nadere motivering wordt verwezen naar het als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde distributie-planologisch onderzoek 'Ontwikkelmogelijkheden detailhandel'.

2.1 Herziening bestemmingsplan vereist

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'West' (2012) werd reeds voorzien in de bouw van 2 woontorens op de locatie Toernooiveld. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan door de gewijzigde positionering van de woontorens en het toevoegen van commerciële ruimten op de begane grond. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

2.2 Plan voldoet aan vereist van een goede ruimtelijke ordening

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de invloed van het bouwplan op de omgeving, en de invloed van de omgeving op het bouwplan. Geconcludeerd is dat het bouwplan voor wat betreft zaken als bezonning, windhinder en parkeren voldoet aan de geldende normen en niet leidt tot enige onevenredige hinder voor omwonenden. Aanvullend vormen de omliggende bedrijven geen belemmering voor de ontwikkeling van woningen op deze locatie. Evenmin zal de ontwikkeling van woningen leiden tot enige beperking in de bedrijfsvoering van de in de omgeving aanwezige bedrijven.

2.3 Vaststellen hogere waarden (geluid) door college

De planlocatie is gelegen binnen meerdere wettelijke geluidzones. De voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï van 48 dB(A) en voor industrielawaai van 50 dB(A) worden ter plaatse van het bouwplan overschreden. Het is niet mogelijk om doelmatige bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen ter reductie van het geluid van het verkeer en industrie. Op grond van het beleid voor de vaststelling van hogere waarden dient een woning te beschikken over minimaal één geluidluwe zijde. Het is op deze locatie onmogelijk om aan deze vereiste te voldoen, omdat het geluid uit alle richtingen komt. De ontwikkelaar treft bouwkundige maatregelen, die de mogelijkheid bieden om 'kunstmatig' een geluidluwe zijde te creëren. Dit biedt bewoners de mogelijkheid voor natuurlijke ventilatie zonder dat dit leidt tot verstoring van de nachtrust. Dit in aanmerking nemende heeft het college, gelet op de wettelijke bevoegdheid, voor alle woningen hogere waarden (geluid) vastgesteld.

3.1 Geen exploitatieplan vereist omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden vastgesteld indien een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt. Deze vereiste geldt niet indien er geen verhaalbare kosten zijn of het kostenverhaal op een andere wijze geregeld is. De financiële aspecten samenhangend met dit project zijn onderdeel van de gronduitgifte-overeenkomst die met de ontwikkelende partij op 18 februari 2019 is gesloten. Omdat het kostenverhaal hiermee op een andere wijze wordt geregeld, hoeft in samenhang met dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

E. Kanttekening en risico's:

1.1 Niet alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel

Door de ontwikkelaar worden verschillende maatregelen getroffen om 'kunstmatig' een geluidluwe gevel te treffen. Deze maatregelen leiden er toe dat bij 143 van de 149 woningen sprake zal zijn van een geluidluwe gevel. Voor de resterende 6 woningen geldt dat (aanvullende) bouwkundige maatregelen niet realistisch zijn en dat sprake is van een overschrijding van 1 á 2 dB op de buitengevel. Een dergelijk beperkte overschrijding bij een beperkt aantal woningen wordt op deze akoestisch complexe locatie acceptabel beschouwd. Daarbij beschikken deze woningen over voldoende mechanische ventilatie om te spuien en wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit inzake het binnenniveau voor geluid.

2.1 Mogelijkheid beroep bij de Raad van State

Het is voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend mogelijk om beroep in te stellen tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan of het besluit hogere waarden (geluid). Beroep kan worden ingesteld binnen de wettelijke termijn van 6 weken, die aanvangt na bekendmaking van de vaststelling.

F. Financiën:

De financiële aspecten samenhangend met dit project zijn onderdeel van de gronduitgifte-overeenkomst, die op 18 februari 2019 met de ontwikkelende partij is gesloten. Aan het bestemmingsplan zijn geen verdere financiële consequenties verbonden.

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

De vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden (geluid) zullen worden gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd.

Bijlage(n):

- Zienswijzen;
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Toernooiveld;
- Bestemmingsplan Toernooiveld (toelichting, regels en verbeelding);
- Besluit hogere waarden (geluid) Toernooiveld.

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

drs. K.D. Handstede

C.H.J. Lamers

De raad van de gemeente Schiedam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2019 (19VR013)

b e s l u i t:

1. de zienswijzen tegen het bestemmingsplan Toernooiveld ongegrond te verklaren conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Toernooiveld';
2. het bestemmingsplan 'Toernooiveld', bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0606.BP00094-0003, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van

de griffier,



J.W. Scherpenzeel

de voorzitter,



C.H.J. Lamers