

Reactienota wettelijk vooroverleg

voorontwerp bestemmingsplan

Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West

H 1 Inleiding

In het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerp bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West in procedure gebracht (onder de naam Nieuw-Mathenesse Noord-West).

Diverse betrokken partijen zijn per e-mail of digitaal webformulier geïnformeerd over het voorontwerp bestemmingsplan, waarbij de mogelijkheid is geboden een reactie te geven. De termijn van het vooroverleg liep van 5 juli tot en met 25 augustus 2023.

Het voorontwerp was digitaal te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De plan-idn van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0606.BP00103.

Ontvangen reacties

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

1. Rijkswaterstaat
2. Luchtverkeersleiding Nederland
3. Havenbedrijf Rotterdam
4. Hoogheemraadschap van Delfland
5. Provincie Zuid-Holland

In hoofdstuk 2 van deze nota vindt u de samenvatting en beoordeling van de reacties. Puntsgewijs is een samenvatting van de reactie gemaakt, met een korte toelichting op de wijze waarop deze al dan niet in het ontwerp van het bestemmingsplan zijn verwerkt. De reactienota is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Indieners van een reactie zijn over het vervolg van de procedure geïnformeerd, waarmee de overlegreacties zijn beantwoord. Deze nota vormt daarmee de verantwoording van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

H2 Inhoudelijke beoordeling reacties

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

1. Rijkswaterstaat

Reactie

Rijkswaterstaat heeft het voorontwerp beoordeeld, en ziet geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie. In algemene zin blijft zij graag op de hoogte van ontwikkelingen in Schiedam die zien op het hoofd(vaar)wegennet en het hoofdwatersysteem.

Beantwoording

De reactie vormt geen aanleiding voor wijzigingen in het plan.

2. Luchtverkeersleiding Nederland

Reactie

LVNL beheert de technische installaties en systemen voor de luchtverkeersbeveiliging in ons land. Het plangebied valt in het toetsingsvlak van ILS/DME 06 van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL). Het ILS is een radionavigatiesysteem waarmee in de luchtvaart een precisienadering van een landingsbaan kan worden uitgevoerd. Gekoppeld aan DME (distance measuring equipment) geeft het ook een indicatie van de afstand tot aan het optimale landingspunt op de baan. Het plangebied bevindt zich in het toetsingsvlak tussen 50-60 NAP. De silo's inclusief optopping hebben een hoogte van 65 meter en doorsnijden het toetsingsvlak.

LVNL verzoekt het toetsingsvlak op te nemen en te borgen dat in geval van doorsnijding van het vlak een toetsing door LVNL moet worden gedaan om de eventuele gevolgen voor de goede werking van de ILS/DME vast te stellen.

Beantwoording

Binnen het plangebied is de regulier toegestane bouwhoogte minder dan 50 meter, ook na toepassing van enkele binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. Alleen ter plaatse van de silo's van de voormalige glasfabriek bedraagt de bouwhoogte meer dan 50 meter, en is bij recht een bouwhoogte van 65 meter toegestaan. In de regels wordt een adviesrecht voor LVNL opgenomen, zodat in geval van doorsnijding van het toetsingsvlak bij een concreet bouwplan vooraf een advies bij LVNL moet worden ingewonnen.

3. Havenbedrijf Rotterdam

Reactie

Het Havenbedrijf is in algemene zin op de hoogte van de ontwikkelingen op Nieuw-Mathenesse Noord, de relatie met het bestemmingsplan Merwe-Vierhavens van de gemeente Rotterdam en de gezamenlijk door beide gemeenten voornemens tot wijziging van de begrenzing van het gezoneerd industrieterrein.

- a. Het Havenbedrijf verzoekt de samenhang tussen de diverse ontwikkelingen goed te beschrijven, en in het bijzonder de aanpak ten aanzien van het aspect Industrielawaai goed te borgen. Specifiek wordt daarbij gewezen op een koppeling in de regels tussen onder andere nestgeluid en cumulatieve van geluid. Daarbij wordt gewezen op de regeling ten aanzien van het borgen van cumulatieve zoals die in het plan Merwe-Vierhavens is opgenomen. Het Havenbedrijf verneemt graag hoe de gemeente Schiedam hierin gaat optreden.
- b. Het Havenbedrijf blijft graag betrokken bij de verdere uitwerking, en ontvangt graag te zijner tijd het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Beantwoording

- a. In Rotterdam is sprake van een ander akoestische situatie, die ook andere regelstelling vraagt. De gemeente Schiedam is niet voornemens om, zoals in Rotterdam, in de regels van het bestemmingsplan een koppeling te leggen met de gecumuleerde geluidsbelasting. De gecumuleerde geluidsbelasting inclusief nestgeluid is maximaal 67 dB en heeft betrekking op circa 83 woningen. Bij een beschouwing exclusief nestgeluid is de maximale geluidsbelasting 62 dB. Het wonen in een stedelijk gebied brengt ook de stedelijke sfeer met zich mee, en een gecumuleerde geluidsbelasting van 67 dB wordt daarbij aanvaardbaar geacht. Daarbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat hierbij rekening is gehouden met een maximale invulling, die zeker in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan niet dagelijks ook feitelijk aan de orde zal zijn.
- b. Het Havenbedrijf is betrokken bij de uitwerking van diverse relevante thema's, samen met de gemeente Rotterdam. Uiteraard blijven wij het Havenbedrijf betrekken in het proces, wanneer daartoe een directe aanleiding is. Het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder wordt bij het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West gevoegd en in procedure gebracht. Het Havenbedrijf zal daar over worden geïnformeerd.

4. Hoogheemraadschap van Delfland

Reactie

Het Hoogheemraadschap merkt op dat zij het plan in samenhang heeft beoordeeld met het voorontwerp voor Nieuw-Mathenesse Noord-Oost, gelet op de vanuit waterstaats oogpunt bestaande samenhang tussen beide plangebieden.

- a. Wat betreft het beleid van het hoogheemraadschap wordt er op gewezen dat de in de toelichting genoemde Keur een werking heeft tot en met 31 december 2023. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 wordt deze vervangen door de Waterschapsverordening. Diverse termen in relatie tot de waterkering wijzigen dan ook. Ook wordt verzocht om de Beleidsregel medegebruik Delflandsedijk te benoemen in de toelichting en in de watertoets. Deze beleidsregel vormt het toetsingskader voor de watervergunning die nodig is bij werken binnen de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Het schap merkt op dat de beleidsregel momenteel wordt geactualiseerd. Daarnaast worden diverse tekstuele aanpassingen voorgesteld die zien op een duiding of vertaling van het waterschapsbeleid in de toelichting.
- b. Binnen het plangebied ligt de primaire waterkering Delflandsedijk. Het schap werkt momenteel aan de voorbereiding van aanpassing van het leggerprofiel, de zone waterstaatswerk en de beschermingszone. Het schap verzoekt in verband hiermee om nader overleg over de uitwerking hiervan en de doorvertaling in het plan, en om een goede duiding te geven in de toelichting.
- c. De toekomstige versterking van de primaire waterkering valt buiten de scope van het bestemmingsplan. Het schap verzoekt wel om te benoemen dat het plan een dergelijke versterking wel planologisch mogelijk maakt.
- d. Aan de zuidzijde van het plangebied is bebouwing voorzien binnen de zone waterstaatswerk en de beschermingszone. Opgemerkt wordt dat deze zones in principe vrij dienen te blijven van bebouwing, en dat afwijking alleen mogelijk is bij een zwaarwegend belang. Verzocht wordt deze samenloop te beschrijven, en bij concrete planvorming de initiatiefnemer hierover overleg aan te laten gaan met het hoogheemraadschap.
- e. Het schap kan instemmen met de bijgevoegde watersleutel, mits de weergegeven afname van verharding wordt gegarandeerd. Het schap stelt voor dit te borgen door bijvoorbeeld een maximaal verhardingspercentage of minimaal groenpercentage in de regels op te nemen, of om op de verbeelding een bestemming Groen te gebruiken.
- f. In paragraaf 5.2.3 van de toelichting en paragraaf 4.3 van de watertoets wordt de uitkomst van de watersleutel verkeerd geïnterpreteerd. Verzocht wordt dit aan te passen. In samenhang hiermee wordt ook gevraagd de bergingseis vanuit gemeentelijk oogpunt duidelijk toe te lichten (aantal mm en of dit ziet op bebouwing, verharding of het plangebied).
- g. Geadviseerd wordt om in de waterparagraaf zo concreet mogelijk uit te werken op welke manier de wateropgave wordt ingevuld. Wanneer deze uitwerking nog onvoldoende concreet is, wordt geadviseerd in de regels op te nemen dat de uitwerking van een hemelwatersysteem en bergingsmaatregelen ter goedkeuring aan gemeente en hoogheemraadschap moeten worden voorgelegd. Meegegeven wordt bij de uitwerking

- gebruik te maken van de mogelijkheden die het maaiveldverloop van oost naar west biedt voor infiltratie van hemelwater en inrichting van groen en wadi's.
- h. Op diverse plaatsen wordt opgemerkt dat de watergang van de Buitenhaven minimaal 1,20 meter moet zijn. De correcte minimale diepte is echter 1,60 meter.
 - i. Uit de meest recente watersysteemanalyse van het schap blijkt dat het risico op overstroming vanuit het oppervlaktewatersysteem niet voorkomt. Dit kan in de toelichting worden benoemd.
 - j. Verzocht wordt te beschrijven welke maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat de (grond)waterkwaliteit in het plangebied verslechtert.
 - k. Verzocht wordt uitgebreider in te gaan op de manier waarop de ambities uit de GroenBlauwe Structuurvisie en de Groenvisie worden gerealiseerd.
 - l. In paragraaf 4.9 van de watertoets wordt abusievelijk verwezen naar het Hoogheemraadschap Hollandse Delfland.
 - m. Verzocht wordt de toelichting aan te vullen met informatie over de wijze waarop met waterafvoer wordt omgegaan (gescheiden stelsel in plaats van het bestaande gemengd stelsel).
 - n. Bij de verbeelding wordt opgemerkt dat de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering te beperkt van omvang is, en niet juist uit de actuele legger lijkt te zijn overgenomen. Het schap merkt daarbij op dat toekomstige leggeraanpassingen wellicht zullen leiden tot grotere beschermingszones. Verzocht wordt rekening te houden met een toekomstige ruimere dubbelbestemming.
 - o. Verzocht wordt binnen de bestemming Water een adviesplicht op te nemen, die gelijk is aan de adviesplicht in lid 3 van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering.
 - p. Gevraagd wordt om in overleg met het schap te verkennen op welke wijze waterbergende maatregelen op de verbeelding aangeduid kunnen worden. Dit vanuit het oogpunt van borging van maatregelen om wateroverlast te voorkomen op de lange termijn.
 - q. Tot slot merkt het schap op dat mogelijk sprake is van een melding- of vergunningplicht op grond van de eigenstandige bevoegdheden van het schap. Daarbij wordt opgemerkt dat in het najaar van 2023 een nieuwe legesverordening zal worden vastgesteld.

Beantwoording

- a. De toelichting en de watertoets zijn op de diverse punten nagelopen en waar nodig aangepast aan de actuele situatie. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan eind 2023 in procedure zal worden gebracht, en daarmee op grond van het overgangsrecht Omgevingswet conform de Wet ruimtelijke ordening procedureel wordt afgehandeld.
- b. Over de impact van het toekomstbestendig maken van de primaire waterkering wordt in diverse gremia overlegd tussen gemeente en schap. De toelichting is aangepast naar de actuele stand van zaken van dit overleg, en het standpunt zoals dat door de gemeente wordt ingenomen.
- c. Op voorhand is niet duidelijk in hoeverre een toekomstige dijkversterking binnen de kaders van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Op dit moment is immers niet bekend op welke wijze een dijkversterking zal plaatsvinden. Wel is het bestemmingsplan afgestemd op de huidige situatie met betrekking tot de primaire waterkering.
- d. Het momenteel geldende bestemmingsplan biedt, net als het voorliggende plan, onder voorwaarden mogelijkheden voor bebouwing binnen de diverse zones behorend bij de waterkering. Het bestemmingsplan kent een dubbelbestemming, die borgt dat bij een concreet initiatief vooraf het juiste gesprek met de beheerder van de kering wordt gevoerd. Planologisch is de situatie hiermee afdoende gereguleerd.
Afzonderlijk van deze planologische borging wordt in de aanloop naar een concrete planuitwerking overleg gevoerd over de mogelijkheden en voorwaarden van bebouwing in de met een dubbelbestemming geduide zone van de waterkering.
- e. Op de verbeelding zijn de globale bebouwingscontouren binnen de bestemmingen Gemengd en Bedrijf weergegeven met bouwvlakken. Indicatief geeft dit al aan dat buiten die bouwvlakken in principe geen bebouwing wordt gerealiseerd. De verdere uitwerking van de inrichting van het toekomstig openbaar gebied en privaat terrein vindt momenteel nog plaats. In vergelijking met de voorheen bestaande situatie zal, ongeacht het precieze percentage onbebouwd en onverhard, altijd sprake zijn van een verbetering. Voorheen was immers nauwelijks onverhard terrein aanwezig, waar in de nieuwe situatie substantieel sprake is van onverhard terrein met een groene/parkachtige inrichting. De watersleutel is

op basis van het actuele inrichtingsontwerp ingevuld. Bij een verdere uitwerking kan dit wellicht nog beperkt wijzigen, maar de situatie zal nooit zodanig veranderen dat de gestelde verbetering op dit vlak teniet wordt gedaan.

- f. De toelichting is op dit punt aangepast.
- g. De actuele stand van zaken in de uitwerking van het inrichtingsplan voor het gebied is in de toelichting verwerkt. Verdere uitwerking vindt in overleg tussen de betrokken ontwikkelaars en de gemeente plaats, op basis van de afspraken die in de anterieure overeenkomst tussen betrokken partijen zijn vastgelegd. Het wordt niet nodig geacht specifieke regels voor op te nemen in het bestemmingsplan.
- h. Dit is aangepast in de toelichting.
- i. De toelichting is hiermee aangevuld.
- j. In de toelichting is hier een nadere duiding op gegeven. Hier is onder andere ook relevant dat vanuit het oogpunt milieukundige bodemkwaliteit wordt gewerkt met aanbrengen van een leeflaag, in combinatie met maatregelen die het roeren van de bodem voorkomen.
- k. De manier waarop de diverse groen-blauwe ambities worden gerealiseerd is op diverse punten in de toelichting nadrukkelijker geduid, ook in vervolg op de verdere uitwerking van de planvorming op dit vlak.
- l. Deze omissie is aangepast.
- m. De wijze waarop het rioolstelsel in het plangebied wordt beoogd is nader toegelicht.
- n. De dubbelbestemming is aangepast naar de maatvoering conform de actuele legger. Aanvullend wordt opgemerkt dat de plangrens ter plaatse van de aansluiting Nieuwsticht – Nieuw-Mathenessestraat iets is verlegd, naar de zuidzijde van het wegprofiel van de Nieuwsticht. Dit zodat de gehele wegaansluiting binnen het bestemmingsplan valt.
- o. De gevraagde adviesplicht zou gekoppeld moeten zijn aan een afwijkingsbevoegdheid waarmee gebouwen ten behoeve van dagrecreatie kunnen worden toegestaan. In voorkomende gevallen zullen dergelijke bouwplannen altijd in samenspraak met de beheerder van het water worden uitgewerkt. Het eigendom van het water waarop de bestemming Water rust behoort tot de gemeente. Een adviesplicht is daarom niet nodig.
- p. Op voorhand is het specifiek duiden van de plek van waterbergende maatregelen op de verbeelding niet wenselijk. In principe kan het gehele plangebied voor waterbergende maatregelen worden gebruikt, al dan niet als onderdeel van de openbare ruimte. Het specifiek aanduiden op de verbeelding beperkt onnodig de mogelijkheden voor concrete planuitwerking, en geeft beperkingen aan de flexibiliteit die mede gelet op de omvang van het plangebied en de aard van de voorgenomen ontwikkeling wenselijk is. Dit laat onverlet dat over de verdere uitwerking van maatregelen overleg kan worden gevoerd, ook in relatie tot het borgen van de maatregelen.
- q. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

5. Provincie Zuid-Holland

Reactie

De reactie van de provincie ziet alleen op het aspect compensatie van bedrijventerreinen.

In de regionale bedrijventerreinenstrategie is de locatie Nieuw Mathenesse Noord-West benoemd als onderdeel van Nieuw-Mathenesse Noord. Hierbij vindt een transformatie plaats vindt van bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied.

Voor Nieuw-Mathenesse is een WoonWerkAkkoord gesloten tussen provincie en gemeente, waarbij ook afspraken over de compensatie van het te transformeren bedrijventerrein zijn vastgelegd in een compensatieplan. De provincie is beleidsmatig akkoord met de transformatie, onder voorwaarde dat de compensatie conform deze afspraken wordt doorgevoerd. In totaal is 6,6 hectare hogere milieucategorie bedrijventerrein op Nieuw-Mathenesse Noord compensatieplichtig. Voor het voorliggende plangebied gaat het op het terrein van de voormalige glasfabriek om 2,5 hectare met milieucategorie 3.2, en 2,5 hectare met milieucategorie 3.1.

Voor de compensatieplicht zijn de kansen en mogelijkheden in beeld gebracht in het compensatieplan. Deze hebben een vrijblijvend van karakter en hebben geen planologisch juridische borging. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt wel de mogelijkheid tot transformatie planologisch juridisch-geborgd, maar niet de compensatie. De provincie verzoekt daarom de compensatiemogelijkheden die in paragraaf 8.1 van het compensatieplan benoemd zijn concreet uit te werken, waarbij de gemeente aantoont dat deze compensatie ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en dat deze voldoende is voor het genoemde aantal hectares bedrijventerrein.

Beantwoording

De planologische mogelijkheden om op het bedrijventerrein 's-Gravelandsepolder twee relatief kleine uitleglocaties te benutten zijn opgenomen in het bestemmingsplan 's-Graveland & Spaanse Polder 2020. Hoewel dit bestemmingsplan in eerste aanleg reeds in december 2020 door de raad is vastgesteld, is het nog steeds niet onherroepelijk. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 31 mei 2023 een tussenuitspraak gedaan op twee beroepen die tegen het plan zijn ingediend. Naar aanleiding hiervan heeft de raad op 31 oktober 2023 een herstelbesluit genomen, waarmee het bestemmingsplan uitgebreider is onderbouwd en gewijzigd is vastgesteld. Wanneer dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zal de benutting van de mogelijkheden voor het compenserend bedrijventerrein verder worden opgestart.

Vooruitlopend hierop is op een deel van de bedoelde gronden reeds gestart met voorbelasting, en zijn andere voorbereidende werkzaamheden en activiteiten gestart. Dit alles om de afspraken zoals die in het WoonWerkAkkoord zijn vastgelegd zo spoedig mogelijk na te kunnen komen. Hiermee is naar mening van de gemeente in ieder geval afdoende sprake van concreet zicht op compensatie.

Daarnaast zijn in het WoonWerkAkkoord ook afspraken gemaakt over compensatie door het beter benutten van bedrijventerreinen in Schiedam, en het voor uitgifte gereed maken van een perceel van enkele hectaren groot in de Havens.

Volledigheidshalve wordt verder opgemerkt dat de herontwikkeling van Nieuw-Mathenesse Noord plaatsvindt binnen de bredere kaders van de gebiedsontwikkeling Nieuw-Mathenesse. Naast het gedeeltelijk transformeren van een deel van het bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied, is ook sprake van een duurzame kwaliteitsverbetering op het deel van Nieuw-Mathenesse dat regulier voor bedrijfshuisvesting behouden blijft. Daarbij is sprake van een integrale belangenafweging, waarin zowel het behoud en het versterken van het aantrekkelijk economisch vestigingsklimaat is meegenomen, als andere opgaven die zien op bijvoorbeeld het creëren van binnenstedelijke ruimte voor extra woningen en het versterken van de woon- en leefkwaliteit in de bestaande stad. Een sectorale focus op alleen het oppervlak van bedrijventerrein is in deze te beperkt, gelet op de praktijk van de veelzijdige dynamiek van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.