

Reactienota wettelijk vooroverleg

voorontwerp bestemmingsplan
Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost

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-Oost in procedure gebracht (onder de naam Nieuw-Mathenesse Noord-Oost).

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.BP00109.

ONTVANGEN REACTIES

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

1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
2. Hoogheemraadschap van Delfland
3. Havenbedrijf Rotterdam
4. Luchtverkeersleiding Nederland
5. Rijkswaterstaat
6. TenneT
7. 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. Veiligheidsregio Rotterdam – Rijnmond (VRR)

Reactie

De VRR heeft met betrekking tot dit bestemmingsplan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten geconstateerd.

Wel adviseert de VRR bij de ontwikkelingen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

Beantwoording

Het aspect bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen wordt in de verdere uitwerking van de planvorming meegenomen. Een verwerking in de regels of op de verbeelding van het bestemmingsplan is niet nodig.

2. Hoogheemraadschap van Delfland

Reactie

Het Hoogheemraadschap merkt op dat zij het plan in samenhang heeft beoordeeld met het voorontwerp voor Nieuw-Mathenesse Noord-West, gelet op de vanuit waterstaatsoogpunt 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. Ook wordt gevraagd om nader overleg over de wijze waarop de opgave voor de waarborging van de waterveiligheid mee kan worden genomen in de beoogde tender voor uitgifte van het gebied.
- 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 rekening houdt met een ruimtereservering voor een toekomstige waterkering. Daarbij wordt opgemerkt dat de huidige leggerhoogtes achterhaald zijn, en dat deze in de toekomst worden aangepast. Verzocht wordt in overleg met het schap de juiste hoogtes op te nemen.
- d. Het schap onderschrijft de noodzaak van een integrale benadering, om kostenefficiënt te werken en tot een optimale leefomgeving te komen, waarin een toekomstige versterking van de dijk meegenomen wordt. Inschatting is dat de sloop van bestaande bebouwing hiertoe kansen biedt. Wel benadrukt het schap dat in principe het waterstaatswerk vrij moet blijven van bebouwing en dat het profiel van de dijk niet doorsneden mag worden. Uit de Beleidsregel medegebruik Delflandsedijk volgt alleen uitzondering van dit principe, als er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang.
- e. Verzocht wordt om in paragraaf 5.1 van de waterparagraaf de volgende zin aan te passen met de cursieve woorden: "Om de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen is

instandhouding en mogelijkheid tot versterking van de primaire waterkering noodzakelijk.”

- f. 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.
- 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. Verzocht wordt uitbreider in te gaan op de manier waarop ambities uit de GroenBlauwe Structuurvisie en de Groenvisie worden gerealiseerd. Ook wordt geïnformeerd naar de toepassing van de Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde omgeving.
- i. 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).
- j. Bij de verbeelding wordt opgemerkt dat de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering op de juiste wijze uit de actuele legger is overgenomen. Het schap merkt daarbij op dat toekomstige leggeraanpassingen wellicht zullen leiden tot grotere beschermingszones. Verzocht wordt te zijner tijd rekening te houden met een toekomstige ruimere dubbelbestemming.
- k. 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. Zo nodig zal bij de vaststelling nog een actualisatie van de watertoets naar meest recent inzicht worden doorgevoerd.
- 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. Weliswaar is het bestemmingsplan afgestemd op de huidige situatie met betrekking tot de primaire waterkering, maar of de huidige dubbelbestemming voldoende is moet nog blijken.
- 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. De gevraagde aanvulling is verwerkt. Daarbij wordt wel opgemerkt dat een toekomstige versterking in principe plaats zal moeten vinden binnen de contouren van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering, die immers is overgenomen van de legger.
- f. Op de verbeelding zijn de globale bebouwingscontouren binnen de bestemmingen Gemengd weergegeven met bouwvlakken. De verdere uitwerking van de inrichting van het toekomstig openbaar gebied en privaat terrein vindt momenteel nog plaats. Bij de uitwerking van de tenderuitvraag zal ook concreter worden voorgescreven hoe met de inrichting van het openbaar gebied moet worden omgegaan, en welke randvoorwaarden en

criteria worden gesteld aan aspecten als waterberging, klimaatrobuustheid en een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied. 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 zal zijn van onverhard terrein met een groenere inrichting. De watersleutel is op basis van het actuele inrichtingsbeeld ingevuld, en kan ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan zo nodig nog worden geactualiseerd. Bij een verdere uitwerking kan dit wellicht nog beperkt wijzigen, maar de situatie zal nooit zodanig veranderen dat de gestelde verbetering op dit vlak ten opzichte van de huidige situatie teniet wordt gedaan.

- g. Verdere uitwerking vindt in overleg tussen de toekomstige ontwikkelaar en de gemeente plaats, op basis van de afspraken die in de overeenkomst tussen betrokken partijen wordt vastgelegd na het doorlopen van de tenderprocedure. Het wordt niet nodig geacht specifieke regels voor op te nemen in het bestemmingsplan.
- h. 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.
- i. De wijze waarop het rioolstelsel in het plangebied wordt beoogd is nader toegelicht.
- j. 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.
- k. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

3. Havenbedrijf Rotterdam

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 zijnde wijzigingen in 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 cumulatie van geluid. Daarbij wordt gewezen op de regeling ten aanzien van het borgen van cumulatie 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 70 dB en heeft betrekking op circa 100 woningen. Bij een beschouwing exclusief nestgeluid is de maximale geluidsbelasting 66 dB. Het wonen in een stedelijk gebied brengt ook de stedelijke sfeer met zich mee, en een gecumuleerde geluidsbelasting van 70 dB wordt daarbij aanvaardbaar geacht. Daarbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat hierbij rekening is gehouden met een maximale invulling, die 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 ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder wordt bij het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost gevoegd en in procedure gebracht. Het Havenbedrijf zal daar over worden geïnformeerd.

4. Luchtverkeersleiding Nederland

Overlegreactie

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.

- a. Het plangebied bevindt zich in het toetsingsvlak tussen 45-50m NAP. Lokaal maaiveld lijkt volgens AHN ca. 4m NAP te zijn. Bij de in het plan toegestane maximale bouwhoogte van 45m wordt het toetsingsvlak mogelijk met enkele meters doorsneden. 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.
- b. Opgemerkt wordt dat in afbeelding 5 van de toelichting een hoogteaccent van 52 meter wordt benoemd, waar dit elders op 45 meter wordt begrensd.

Reactie gemeente

- a. 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. Overigens gaat het alleen om de bouwhoogten van de hoogteaccenten in het plan. De reguliere bouwhoogten die worden toegestaan overschrijden het toetsingsvlak niet.
- b. Met dank voor de scherpte, de toelichting is op dit punt nagelopen en waar nodig aangepast.

5. 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.

6. TenneT

Reactie

TenneT geeft aan na eerste beoordeling geen boven- of ondergrondse hoogspanningsverbindingen binnen het plangebied in beheer te hebben. Wel is op de verbeelding een dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding opgenomen langs de zuidzijde van het plangebied, gekoppeld aan artikel 7 van de regels. TennaT merkt op dat het hier om een glasvezelverbinding gaat, waar geen dubbelbestemming zoals nu is opgenomen voor nodig is.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. De dubbelbestemming is van de verbeelding verwijderd, en de bijbehorende regels zijn geschrapt.

7. 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 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 om 1,6 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.