



Aan:	De gemeenteraad van Schiedam	5 november 2024
Registratienummer:	24VR062	
Contact Steller:	contact@schiedam.nl	
Telefoonnummer steller:	010 2191739	
Portefeuillehouder:	wethouder A.J.M. Laan	
Publicatie :	Openbaar	
Onderwerp:	vaststelling bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost	

A. Voorgesteld besluit:

1. De ontvangen zienswijzen ongegrond te verklaren / niet in behandeling te nemen conform de Nota Zienswijzen Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost (24BIJ03939);
2. Het bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost met plan-idn NL.IMRO.0606.BP00109-0003 gewijzigd vast te stellen (24BIJ04080), waarbij de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn toegelicht in de notitie Wijzigingen bestemmingsplan ten behoeve van de vaststelling (24BIJ03940);
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

B. Aanleiding:

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De stukken zijn nu verder gereed gemaakt voor vaststelling en verder vervolg van de procedure.

C. Maatschappelijk doel:

Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de herontwikkeling van Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost tot gemengd woon-werkgebied. Dit draagt bij aan het realiseren van diverse gemeentelijke ambities, zoals het toevoegen van 500 tot 580 nieuwe woningen.

Het bestemmingsplan is een uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk Nieuw-Mathenesse fase 1, zoals dat op 28 september 2021 door uw raad is vastgesteld (21VR057).

D. Argumenten:

1.1 Plangebied en inhoud bestemmingsplan

Het plangebied van het bestemmingsplan is de Glasbuurt-Oost bestaat uit de gronden tussen de Nieuw-Mathenesserstraat en Van Deventerstraat. Ook de garageblokken aan de noordzijde van de Couwenhovenstraat vallen binnen het plangebied.

Het bestemmingsplan vervangt het geldend planologisch kader voor het noordoostelijk deel van het bedrijventerrein.

Samengevat maakt het de bouw van 500 tot 580 nieuwe woningen mogelijk, plus ruim 12.000m² gemengde bedrijfsruimte, horeca, leisure, dienstverlening en andere voorzieningen, die bijdragen aan het goed functioneren van het gemengde woonwerkgebied. Minimaal 30% van de woningen moet als sociale huur worden gerealiseerd.

1.2 De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en van een concept beantwoording voorzien

Binnen de gestelde inzagetermijn is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, namens Koninklijke De Kuyper BV (zie 1.3). Buiten de termijn is nog één zienswijze ingediend, namens BSR Van Uden Stevedoring BV (zie 1.4).

De zienswijzen zijn samengevat en in concept beantwoord in de Nota Zienswijzen (24BLJ03939). Dit document is een bijlage bij het raadsbesluit, uw raad is bevoegd een besluit op de zienswijzen te nemen. Voorgesteld wordt de zienswijze van De Kuyper ongegrond te verklaren, en die van Van Uden niet in behandeling te nemen.

1.3 De zienswijze van De Kuyper kan worden weerlegd met een nadere motivering

De zienswijze namens Koninklijke De Kuyper BV richt zich met name op de onderbouwing van het bestemmingsplan in relatie tot het voorzetten van de bedrijfsactiviteiten van De Kuyper, en de juiste borging van die continuïteit. Een inhoudelijk gelijklopende zienswijze is door De Kuyper eerder ook gegeven op het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West (herontwikkeling glasfabriek c.a.).

Namens De Kuyper is aangegeven dat de bezwaren tegen het bestemmingsplan weggenomen kunnen worden wanneer onweersproken duidelijk is dat geen sprake is van een inperking van bestaande bedrijfsactiviteiten en er ruimte blijft voor toekomstige uitbreiding of aanpassing van de bedrijfsvoering. Ter onderbouwing hiervan is voor Glasbuurt-West een notitie uitgewerkt waarin op de huidige vergunde situatie en op de wettelijke en beleidsmatige mogelijkheden is ingegaan. De lijn uit die argumentatie wordt ook voor Glasbuurt-Oost gevolgd. Hiermee is voldoende aangetoond dat de bedrijfsvoering van De Kuyper nu, en ook in de toekomst, niet wordt benadeeld door de voorgenomen ontwikkelingen op in Glasbuurt-Oost en ook dat een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het te ontwikkelen woon-werkgebied is geborgd. Daarbij is relevant dat de afstand van de bedrijfskavel van De Kuyper tot het plangebied Glasbuurt-Oost groter is dan bij Glasbuurt-West. Het bedrijf grenst niet direct aan het plangebied van Glasbuurt-Oost, waar dit bij de herontwikkeling van de voormalige glasfabriek wel het geval is.

1.4 De zienswijze van BSR Van Uden is te laat ingediend

De zienswijze namens Van Uden is op 11 juni 2024 ontvangen, ruim buiten de termijn dat zienswijzen konden worden ingediend. Van Uden heeft geen reden aangevoerd voor deze termijnoverschrijding. Om die reden wordt voorgesteld de zienswijze formeel niet in behandeling te nemen.

Door voortschrijdend inzicht en vanwege ontwikkelingen bij Van Uden zelf, is de toelichting van het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast en de bestemmingslegging nader onderbouwd. Hiermee is alsnog wel ingegaan op diverse punten, die namens Van Uden in de zienswijze zijn benoemd, en zijn haar belangen meegenomen in de afweging. Het gaat daarbij met name om de aspecten stofdepositie en geluidproductie.

Met de uitbreiding van de toelichting is ook duidelijk dat sprake is van een goede onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling in Glasbuurt-Oost in relatie tot de activiteiten die Van Uden nog tot uiterlijk 31 juli 2032 op haar huidige bedrijfskavel mag uitoefenen.

2.1 Het bestemmingsplan is gereed gemaakt voor vaststelling

Met inachtneming van de ontvangen zienswijzen en de concept beantwoording daarvan, is het bestemmingsplan op een aantal punten nader onderbouwd en toegelicht. Naar aanleiding van de verdere uitwerking van de beoogde opzet voor de uitvraag in de tenderprocedure, is het bestemmingsplan ook op een aantal punten aangepast. Tot slot is het bestemmingsplan waar nodig aangepast aan de actualiteit. Het merendeel van de wijzigingen is aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan. De juridisch bindende delen van het plan, de regels en verbeelding, zijn niet substantieel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Ter nadere onderbouwing van het bestemmingsplan is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder genomen, en is een besluit genomen over de aanmeldnotitie milieueffectrapportage. Beide betreft bevoegdheden van het college in de voorbereiding van het voorliggende raadsvoorstel.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door uw raad (24BIJ04080). De wijzigingen in de regels en op de verbeelding die uw raad conform dit voorstel bij de vaststelling aanbrengt ten opzichte van het ontwerp, zijn in bijlage 24BIJ03940 toegelicht.

2.2 Toepassing mogelijkheden Crisis- en Herstelwet voor tijdelijk hogere geluidbelasting

Bij besluit van 1 december 2023 heeft de Minister van BZK het plangebied Glasbuurt-Oost aangemerkt als zogenaamd ontwikkelingsgebied op grond van de Crisis- en Herstelwet. Dit besluit is op 4 december 2023 gepubliceerd in de Staatscourant (publicatie nr. 32725). Door de aanwijzing als ontwikkelingsgebied kan op basis van de mogelijkheden uit de Crisis- en Herstelwet tijdelijk worden afgeweken van de Wet geluidhinder.

De aanvraag om als ontwikkelingsgebied te worden aangewezen, is mede ingediend vanwege de situatie met betrekking tot Van Uden. Uit een nadere beschouwing van de situatie ten aanzien van industrielawaai is inmiddels gebleken dat de geluidbelasting op een deel van het plangebied de maximale hogere waarde van 55dB tijdelijk overschrijdt. Omdat Van Uden uiterlijk op 31 juli 2032 haar bedrijfsterrein leeg en gesaneerd moet hebben opgeleverd, is geborgd dat de overschrijding van de hogere waarde tijdelijk is. Na het vertrek van Van Uden daalt de geluidbelasting. Met gebruikmaking van de mogelijkheden uit de Crisis- en Herstelwet kan de geluidbelasting van maximaal 57dB tijdelijk als aanvaardbaar worden toegestaan. Dit is uitgebreid onderbouwd in het bestemmingsplan zelf.

3.1 Geen vaststelling exploitatieplan nodig

Op grond van art. 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet bij een bestemmingsplan waarin ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, een exploitatieplan worden vastgesteld wanneer het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is.

Het plangebied is gemeentelijk eigendom, deels belast met uitgiften in erfpacht. Op 11 juli 2024 heeft uw raad besloten over de uitbreiding en herziening van de grondexploitatie voor Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost (24VR042). Met dit besluit is de financiële onderbouwing voor het bestemmingsplan sluitend. Opstelling van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Uw raad moet hier bij de vaststelling nog wel een expliciet besluit over nemen.

E. Duurzaamheid

De gebiedsontwikkeling Nieuw-Mathenesse heeft onder andere tot doel om het noordelijk deel van het bedrijventerrein te ontwikkelen tot een aantrekkelijk gemengd woonwerkgebied.

Hiermee wordt de kwaliteit van het woon- en leefklimaat verbeterd. In de verdere uitwerking van de ontwikkeling wordt onder andere aandacht besteed aan groen en biodiversiteit, energie, klimaatadaptatie en duurzaam bouwen. Dit gaat vooral om de concrete uitwerking van plannen die in het kader van de tenderprocedure door marktpartijen zullen worden ingediend. In vergelijking met de huidige situatie betekent herontwikkeling van het plangebied een aanzienlijk duurzamer ruimtegebruik in het gebied.

F. Kanttekening en risico's:

1.1 Constructieve opstelling De Kuyper ten aanzien van de gebiedsontwikkeling

In reactie op uw raadsbesluit over het bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West heeft De Kuyper aangegeven zich niet geheel in de argumentatie van uw raad te kunnen vinden. Daarbij heeft zij ook aangegeven de gebiedsontwikkeling Nieuw-Mathenesse op zichzelf te ondersteunen en zich constructief op te stellen in de verdere ontwikkeling van Nieuw-Mathenesse. Zij heeft mede daarom geen beroep ingesteld tegen uw besluit voor het bestemmingsplan Glasbuurt-West. Voor Glasbuurt-Oost wordt voorgesteld inhoudelijk dezelfde lijn in de beantwoording van de zienswijze te kiezen. Door De Kuyper is reeds aangegeven dat zij zich nog steeds niet geheel in die beantwoording kan vinden, maar dat haar constructieve opstelling overeind blijft.

2.1 Er is samenhang met ontwikkelingen in Rotterdam Merwe-Vierhavens (M4H)

Uw raad is bij de besluitvorming over vaststelling van het bestemmingsplan Geluidzone Havens Noordwest / Oost-Frankeland (23VR091) geïnformeerd over de samenhang met ontwikkelingen in Rotterdam. Het bestemmingsplan Geluidzone hebt u op 12 februari 2024 vastgesteld, dit besluit is inmiddels onherroepelijk. Hiermee is Nieuw-Mathenesse niet langer aangewezen als gezoneerd industrieterrein, waardoor bouw van woningen in Glasbuurt-Oost mogelijk kan worden gemaakt. Besluitvorming in Rotterdam over de vaststelling van het bestemmingsplan Merwe-Vierhavens (M4H) is beoogd voor eind 2024. Hiermee wordt in Rotterdam onder andere ook een deel van M4H aan het gezoneerd industrieterrein onttrokken en worden diverse bedrijven van een passende (maat)bestemming voorzien. Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan Glasbuurt-Oost is uitgegaan van een worst-case situatie, waarbij Rotterdam zijn industrieterrein niet deels gaat dezoneren. Ook wanneer het gehele gebied M4H onverhoopt dus aangeduid zou blijven als gezoneerd industrieterrein, is Glasbuurt-Oost uitvoerbaar.

G. Financiën:

2.1/3.1 Grondexploitatie Glasbuurt-Oost vormt financiële onderbouwing bestemmingsplan

Op 11 juli 2024 heeft uw raad besloten over de uitbreiding en herziening van de grondexploitatie Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost (24VR042).

Vaststelling van de herziene grondexploitatie was randvoorwaardelijk voor de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Glasbuurt-Oost. Nu de grondexploitatie is herzien, kan het plan dus aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. Vaststelling van het bestemmingsplan is nu mede randvoorwaardelijk voor het daadwerkelijk kunnen realiseren van de grondexploitatie.

Vaststelling van het bestemmingsplan is ook een belangrijke stap in de verdere voortgang op de herontwikkeling. Onder andere de start van de tenderuitvraag kan dan op dit punt nog concreter worden voorbereid, waarbij de verwachting is dat een vastgesteld bestemmingsplan positief bijdraagt aan de animo van marktpartijen om op de tender in te schrijven.

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

Na besluitvorming op het voorliggende voorstel wordt de procedure conform de wettelijke vereisten vervolgd. Het raadsbesluit met de bijbehorende stukken wordt ter inzage gelegd. Tegen uw besluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n):

1. nota Zienswijzen Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost (24BIJ03939);
2. bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost in PDF (24BIJ04080);
3. notitie Wijzigingen bestemmingsplan ten behoeve van de vaststelling (24BIJ03940).

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

C.E. Bos

mr. H.M. Bergmann



**gemeente
Schiedam**

De raad van de gemeente Schiedam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2024 (24VR062)

gelet op het ter zake bepaalde in onder andere de Wet ruimtelijke ordening, de Crisis- en Herstelwet en de Algemene wet bestuursrecht

Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen ongegrond te verklaren / niet in behandeling te nemen conform de Nota Zienswijzen Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost (24BIJ03939);
2. Het bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost met plan-idn NL.IMRO.0606.BP00109-0003 gewijzigd vast te stellen (24BIJ04080), waarbij de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn toegelicht in de notitie Wijzigingen bestemmingsplan ten behoeve van de vaststelling (24BIJ03940);
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 10 december 2024.

de griffier,

M.J.W. Tobeas

de voorzitter,

mr. H.M. Bergmann

Gemeente Schiedam
Postbus 1501 3100 EA Schiedam
Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
T 14 010 W www.schiedam.nl

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost

d.d. 5 november 2024

Inleiding

Op 20 december 2023 is de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost bekend gemaakt. De bekendmaking vond plaats door publicatie in het Gemeenteblad en het Nieuwe Stadsblad. Het ontwerp heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen in het stadskantoor, en was digitaal beschikbaar via de landelijke database www.ruimtelijkeplannen.nl (plan identificatie NL.IMRO.0606.BP00109-0002). Een ieder is in de gelegenheid gesteld tijdens de inzagetermijn een zienswijze te geven op de ontwerpstukken.

Gedurende de gestelde termijn is een zienswijze ingediend door Nauta Dutilh NV, namens Koninklijke De Kuyper BV.

Op 10 juni 2024 is een zienswijze ingediend door LBPSight, namens BSR Van Uden BV. De zienswijze is 11 juni 2024 ontvangen. Deze zienswijze is dus ruim buiten de gestelde termijn ingediend en ontvangen.

De tijdige indiener van een zienswijze is in de gelegenheid gesteld gehoord te worden door de subcommissie Zienswijzen van de gemeenteraad van Schiedam. Indiener heeft echter aangegeven niet van deze gelegenheid gebruik te zullen maken. Om die reden is geen hoorzitting gehouden, en is dus ook geen verslag en advies van de subcommissie opgesteld.

In deze Nota Zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De Nota Zienswijzen is een bijlage bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (nr. 24BLJo3939).

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. Nauta Dutilh NV, namens Koninklijke De Kuyper BV

Inhoud zienswijze

De zienswijze richt zich op het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat dezelfde zienswijze, in casus dus gelijkluidend, ook is ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West en enkele ontwerp-omgevingsvergunningen die in coördinatie met dat bestemmingsplan worden afgehandeld. Het bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West is door de raad op 4 juni 2024 vastgesteld, waarbij ook een antwoord op de zienswijze is vastgesteld. De omgevingsvergunningen zijn nadien verleend. Er is geen procedurele samenhang met het voorliggende bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost.

De Kuyper exploiteert sinds 1911 nabij het plangebied een distilleerderij. Sinds de planvorming voor het gebied zich vanaf 2019 ontwikkeld, is door De Kuyper op constructieve wijze het gesprek gevoerd over de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij heeft De Kuyper telkens haar zorgen geuit over de afstand tussen de voorgenomen woningbouw en haar bedrijfspanden. Op grond van het geldende bestemmingsplan kent de distilleerderij een richtafstand tot woningbouw van 300 meter (behorend bij milieucategorie 4.2). In beginsel staat De Kuyper positief tegen de voorgenomen transformatie en verlevendiging van het gebied. De zorgen over, en eventuele risico's voor, haar bedrijfsvoering en eventuele toekomstige uitbreidingsplannen zijn in de ontwerpstukken echter onvoldoende geadresseerd, en daarom (nog) niet weggenomen.

- a. De mogelijke impact van nieuwe woningen in de nabijheid van het bedrijf is onvoldoende onderzocht. De kortste afstand tussen de inrichting van De Kuyper en geprojecteerde nieuwe woningen bedraagt ongeveer 110 meter. Dit betekent dat nieuwe woningen zijn voorzien binnen de richtafstand van 300 meter die nu tot de inrichting moet worden aangehouden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Indiener stelt dat niet, cq. onvoldoende, is onderzocht welke impact de mogelijke geur afkomstig van de inrichting van De Kuyper heeft op de nieuwe woningen, en zij stelt daarbij dat een aantal passages uit artikel 5.7.2 van de toelichting onjuist zijn. Indiener verwijst naar een e-mail van 23 oktober 2023 aan de gemeente, waarin ook reeds inhoudelijk op dit punt is ingegaan.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewezen op het in de huidige situatie bestaan van woningen dichter dan 300 meter op de grens van de bedrijfsinrichting. Aan de westzijde van het bedrijf bevindt zich inderdaad een woning op kortere afstand tot het bedrijf. Indiener is het echter niet eens met de kennelijke aanname van de gemeente dat hiermee de afstand tussen die woning en de inrichting van De Kuyper als maatgevende afstand kan worden genomen. Ten aanzien van het aspect geur is de exacte locatie van een gevoelig object tot een bedrijfsinrichting bepalend. Reeds omdat de nieuwe woningen in een andere windrichting ten opzichte van het bedrijf zijn gesitueerd, gaat een aanname met betrekking tot een maatgevende afstand van een bestaande woning al niet op. Daarbij is voor het aspect geur, anders dan bijvoorbeeld voor industriegeluid, geen sprake van algemene concrete normen. Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar niveau van geurhinder, waarbij het lokale geurbeleid relevant is om te bepalen wanneer hiervan sprake is. In het van toepassing zijnde geurbeleid van de provincie Zuid-Holland, is een aanvaardbare geurbelasting voor verspreide woningen bijvoorbeeld driemaal zo hoog als voor een woonwijk. Het bestaan van een enkele woning op kortere afstand dan 300 meter van het huidige bedrijf, kan dus niet gelijk worden gesteld aan het toevoegen van ruim 1.200 woningen in de nabijheid van het bedrijf. Voor de nieuwe woonwijk zal daarom een strenger beschermingsniveau gelden dan voor een enkele verspreide woning.
- c. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geeft verder aan dat op grond van de geldende milieuvergunning voor De Kuyper, enige vorm van geurhinder buiten de grens van de inrichting niet is te verwachten. Indiener verwijst naar jurisprudentie en stelt dat het verwijzen naar de geldende milieuvergunning als motivering voor het op kortere afstand dan de 300 meter richtafstand mogelijk maken van nieuwe woningen, in ieder geval zonder nader onderzoek geen stand houdt. Indiener benadrukt dat in het geval van De Kuyper de verwijzing naar een (aanvraag om revisie van haar) milieuvergunning onvoldoende comfort geeft ten aanzien van het uitblijven van beperkingen voor bedrijfsvoering. Indiener stelt dat onvoldoende duidelijk is in hoeverre een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat kan worden geboden, nu concreet nader onderzoek naar de feitelijke impact van het aspect geur ontbreekt.

- d. Indiener benadrukt dat het ongewenst zou zijn wanneer de bouw van nieuwe woningen in de directe nabijheid van de inrichting van De Kuyper de huidige bedrijfsvoering, of eventuele toekomstige uitbreidingsplannen, zou belemmeren. Indiener erkent dat het vasthouden van de 300 meter richtafstand zou betekenen dat de voorgenomen planvorming niet uitvoerbaar is, maar dat zij niet in principe tegen de voorgenomen ontwikkeling is. Wel zal deze allereerst deugdelijk moeten worden onderbouwd. Als uit een deugdelijk onderzoek blijkt dat de huidige bedrijfsvoering en eventuele toekomstige uitbreidingsplannen niet tot relevante geurhinder zal leiden, dan is het afwijken van de richtafstand van 300 meter voor De Kuyper bespreekbaar.

Reactie gemeente

- a. Mede naar aanleiding van de zienswijze is in nadere afstemming met De Kuyper een advies gevraagd aan de DCMR. In een notitie gaat de DCMR onder andere in op de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, de vigerende milieuvergunning van het bedrijf, de planologische mogelijkheden van het bedrijf ter plaatse en de relatie met bestaande en nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) in de omgeving. De notitie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd, en ook is de toelichting van het plan op dit punt aangevuld. Kort samengevat mag De Kuyper op grond van de vigerende omgevingsvergunning milieu geen geuremissie buiten de grens van de inrichting (het bedrijfsperceel) veroorzaken. Ook een eventuele toekomstige uitbreiding van productie of verandering van bedrijfsopzet, kan om diverse redenen niet leiden tot een vergunning waarbij wel emissie van geur buiten de inrichting wordt toegestaan (o.a. door beperkende provinciale beleidskaders etc.), zoals ook is toegelicht in de notitie van de DCMR (d.d. 18 april 2024, kenmerk 2499499_5871057). Dit betekent dat op dit moment geen sprake is van relevante geuremissie, en dat ook bij een eventuele toekomstige bedrijfsuitbreiding geen relevante geuremissie aan de orde zal zijn. Zo lang De Kuyper conform haar vergunning handelt, waar de gemeente van uit gaat, is er dus geen sprake van overlast voor de nieuwe woningen als gevolg van het bedrijfsproces van De Kuyper. Dit betekent ook dat vaststelling van het bestemmingsplan niet zal leiden tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van De Kuyper, ook al worden nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) op relatief korte afstand van het bedrijf mogelijk gemaakt. Daarbij moet mede rekening worden gehouden met het feit dat op basis van het voorliggende bestemmingsplan de nieuwe woningen op minimaal 110 meter afstand van de inrichtingsgrens van De Kuyper zijn geprojecteerd.
- b. Het uitvoeren van een specifiek geuronderzoek heeft tegen deze achtergrond geen toegevoegde waarde. In de eerste plaats wordt daarvoor verwezen naar de notitie van de DCMR, waarin ook op dit aspect wordt ingegaan. Indien uit een eventueel geuronderzoek zou blijken dat sprake is van geuremissie buiten de inrichtingsgrens, dan overtreedt De Kuyper haar vergunning en zal zij mogelijk alsnog maatregelen moeten treffen om die geuremissie te voorkomen. Dit geldt uiteraard ook zonder herontwikkeling van het plangebied naar gemengd woon-werkgebied. Bovendien is de stelling van indiener ten aanzien van de windrichting onjuist. Dit omdat in de bestaande situatie sprake is van lintbebouwing, wat geduid moet worden als een type 1 geurgevoelige dichtbebouwde omgeving. Dit is ook als zodanig bestemd. Daarbij is bij een oostenwind de atmosfeer vaak vrij stabiel wat tot een hoge lokale geurblootstelling kan leiden. Een geurverspreidingsberekening zou ook een geurcontour in oostelijke richting opleveren, indien er relevant geur vrijkomt. Wanneer voor de milieubelastende activiteit een vergunning wordt aangevraagd moet daarvoor de benodigde informatie worden aangeleverd. Dit betreft echter een reguliere onderbouwing van een aanvraag, niet om een beperking of aanvullende eis als gevolg van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan of de herontwikkeling van het plangebied naar een gemengd woon-werkgebied.
- c. In de reeds benoemde notitie van de DCMR wordt nader ingegaan op dit aspect. Ook de toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld. Hiermee is voldoende onderbouwd dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied, en dat het bedrijf De Kuyper nu en in de toekomst niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd. Daarbij is gebruik gemaakt van het stappenplan in de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering”. Er is dus geen sprake van enkel een verwijzing naar een geldende milieuvergunning voor het bedrijf, er is specifiek op de diverse relevante aspecten een onderbouwing gegeven voor de toelaatbaarheid van de bestemmingslegging. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is daarmee sprake van een volledige weging van belangen, en is ook het belang van indiener uitdrukkelijk meegewogen.

- d. Zoals voorgaand is toegelicht, evenals in de notitie van de DCMR en in de aangevulde toelichting van het bestemmingsplan zelf, betekent de voorgenomen bestemmingslegging niet dat sprake is van een beperking van de huidige bedrijfsvoering. Gelet op het feit dat in de huidige situatie geen sprake is van geuremissie buiten de inrichtingsgrens, en ook de verdere bedrijfsvoering binnen de vergunde kaders kan worden voortgezet, is een goed woon- en leefklimaat geborgd en wordt de bestaande bedrijfsvoering van De Kuyper niet geschaad. Concreet uitgewerkte plannen voor toekomstige uitbreidingen zijn door De Kuyper niet overgelegd, waardoor de raad niet in de gelegenheid is om dergelijke concrete plannen te beoordelen. Ook bij wijzigingen van haar bedrijfsvoering zal De Kuyper evenwel moeten voorkomen dat geurhinder buiten haar terrein optreedt. De toevoeging van woningen op ruim 100 meter afstand verandert daar niets aan. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat in geval van eventuele toekomstige wijzigingen van de bedrijfsvoering van De Kuyper een goed woon- en leefklimaat niet geborgd zal kunnen worden. Daarbij kent de gemeente een zwaarder gewicht toe aan het belang van woningbouw op deze locatie dan aan het belang van De Kuyper met betrekking tot de door haar gevreesde, maar niet verder onderbouwde, belemmeringen voor de toekomstige bedrijfsvoering door het toevoegen van nieuwe woningen in haar nabijheid.

Conclusie

Gelet op de reactie op de zienswijze, de nadere advisering door de DCMR en de aanvulling dan wel verduidelijking op diverse punten van de toelichting van het bestemmingsplan, wordt de zienswijze ongegrond verklaard. De bedrijfsvoering van De Kuyper wordt door de vaststelling van het bestemmingsplan niet belemmerd, evenmin zal de vaststelling van het bestemmingsplan op zichzelf aanleiding zijn voor het opleggen van maatregelen in de bedrijfsvoering. Daarbij is het gerechtvaardigd om gemotiveerd af te wijken van de richtafstand van 300 meter voor het aspect geur uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, en kan een afstand van 50 meter voor een gemengd gebied worden aangehouden. Dit op basis van het stappenplan uit paragraaf 4.2 van de VNG-brochure. Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied, cq. de eerste mogelijkheid voor bouw van een woning, bevinden zich geen distilleerderijen. Het plangebied bevindt zich op ruim 110 meter afstand van de inrichting van De Kuyper. Ten aanzien van eventuele toekomstige bedrijfsontwikkelingen is, mede gelet op het ontbreken van een concreet uitgewerkt voornemen op dit vlak, afdoende onderbouwd dat ook een dergelijke ontwikkeling door De Kuyper niet op voorhand door vaststelling van het bestemmingsplan onmogelijk wordt gemaakt. Bij toekomstige uitbreidingen van de productiecapaciteit of –duur binnen de bestaande inrichting, zal als onderdeel van het vergunningstraject worden gemotiveerd dat ook een dergelijke uitbreiding niet tot hinder voor de omgeving zal leiden. Deze motivering kan, indien dat op dat moment op grond van de gewenste wijzigingen in bedrijfsvoering nodig is, door een geuronderzoek worden onderbouwd. Deze conclusie is zowel voor De Kuyper gerechtvaardigd, als voor andere bedrijven op Nieuw-Mathenesse met een gelijksoortige bedrijfsvoering (distilleerderij / likeurstokerij).

2. LBP Sight, namens BSR Van Uden BV

Inhoud zienswijze

Indiener verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen zoals dat als ontwerp ter inzage is gelegd, en ofwel het plan aan te passen of nader onderzoek ter onderbouwing van de bestemmingslegging te doen. Dit om de impact van het bestemmingsplan op de bedrijfsvoering goed te duiden, en ook te motiveren of en op welke wijze kan worden voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Dit gelet op de huidige bedrijfsvoering van indiener, welke conform vigerende rechten op een afstand van circa 250 meter van het plangebied tot medio 2032 mogen plaatsvinden.

De zienswijze is verder opgebouwd uit een aantal deelaspecten:

- a. Indiener stelt dat haar bedrijfsactiviteiten ten onrechte niet zijn beschouwd bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Toekomstige bewoners binnen het plangebied ondervinden een te hoge milieubelasting als gevolg van haar bedrijfsactiviteiten.
- b. De stofbelasting in het plangebied is te hoog voor de gevoelige functie wonen.
- c. Een lopende aanvraag om aanpassing van de milieuvergunning van het bedrijf, met onder andere een toename van overslag en nestgeluid aan het noordelijk deel van de kade, is niet meegenomen in de overwegingen.

- d. Indiener stelt dat industrielawaai en nestgeluid als gevolg van haar bedrijfsactiviteiten leiden tot een te hoge gemiddelde geluidbelasting en piekgeluid binnen het plangebied. Dit heeft mogelijk klachten tot gevolg.
- e. Het bestemmingsplan is gebaseerd op onzekere ontwikkelingen en maatregelen in de toekomst en is daarmee mogelijk niet realiseerbaar.

Reactie

- a. Gelet op diverse recente ontwikkelingen in en rondom het plangebied, en mede naar aanleiding van de ontvangen zienswijze, is de toelichting en onderbouwing van het bestemmingsplan op diverse punten aangevuld en verduidelijkt. Daarbij is ook specifiek rekening gehouden met de belangen van diverse in de omgeving liggende bedrijven, en is de mogelijke impact van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven beschouwd. Korthedshalve wordt verder verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan, inclusief de diverse bijlagen. Naar oordeel van de gemeente zijn hiermee ook de bedrijfsactiviteiten van indiener afdoende beschouwd, en zijn deze meegewogen in de afweging tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Evenzo is de gemeente van mening dat op basis van dit bestemmingsplan sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het plangebied. De kwaliteit van dit woon- en leefklimaat is immers niet anders dan die van reeds bestaande woningen in de directe omgeving. Mede gelet op het toekomstige transformatie in het gebied Merwe-Vierhavens, waaronder het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten van indiener, zal die kwaliteit in de toekomst alleen maar toenemen.
- b. Het aspect stofemissie en stofdepositie is in de toelichting uitgebreid onderbouwd, en er is een gemotiveerde afweging opgenomen op basis waarvan het standpunt wordt ingenomen dat de mogelijke stofbelasting ter plaatse niet in de weg staat aan het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.
- c. De lopende aanvraag waar indiener naar verwijst, is inmiddels een verleende vergunning. Hoewel mogelijk nog sprake is van een beroepsprocedure tegen het verlenen van deze vergunning, is bij de uitwerking van het bestemmingsplan ter vaststelling wel degelijk rekening gehouden met deze vergunning. Hoewel nog niet duidelijk is of de door indiener bedoelde vergunning in rechte in stand blijft, is deze dus wel bij de overwegingen betrokken.
- d. Het aspect geluid is in de toelichting uitgebreid onderbouwd, en er is een gemotiveerde afweging opgenomen op basis waarvan het standpunt wordt ingenomen dat de geluidbelasting ter plaatse niet in de weg staat aan het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan. Daarbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de gemeente door het Rijk zijn geboden door het plangebied op grond van de Crisis- en Herstelwet aan te merken als zogenaamd ontwikkelingsgebied. Verder is voor het plangebied een besluit hogere waarden Wet geluidhinder genomen.
- e. Onduidelijk is welke onzekere ontwikkelingen en maatregelen indiener bedoeld. In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is op alle relevante aspecten voor de onderbouwing ingegaan, en is ook het belang van indiener meegewogen. Daarbij is naar mening van de gemeente geen sprake van uitgangspunten die gebaseerd zijn op onzekere ontwikkelingen of maatregelen.

Conclusie

De zienswijze is ruim buiten de termijn die daarvoor gesteld was, ingediend. Indiener heeft daarbij geen motivering gegeven waarom zij niet in staat is geweest om binnen de termijn een zienswijze in te dienen. Hoewel de zienswijze mede aanleiding is voor aanpassing van het bestemmingsplan, wordt deze gelet op de indiening buiten de termijn, formeel niet in behandeling genomen.

24BIJ03940 Bijlage

Wijzigingen bestemmingsplan ten behoeve van de vaststelling

Wijzigingen in het bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost met plan-idn NL.IMRO.0606.BP00109-0003, ten opzichte van het ontwerp van dit bestemmingsplan met plan-idn NL.IMRO.0606.BP00109-0002, zoals dat van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage heeft gelegen.

Aanpassingen regels

- Art. 1 Begrippen: dubbelingen verwijderd en resterende begrippen hernummerd:
 - o '1.40 dienstverlenend bedrijf' verwijderd, dit begrip is ondervangen door 'dienstverlening';
 - o '1.60 kantoor' verwijderd, dit begrip is ondervangen door 'bedrijfsgebonden kantoor' en 'zelfstandig kantoor';
- Art. 3 Gemengd – 1
 - o 3.1. bij sub a en i toegevoegd dat deze functie niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', sub f aangepast en breder dienstverlening toegestaan in lijn met de regulering in het bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West (plan-idn NL. IMRO.0606.BP00103-0003);
 - o 3.3, nieuw sublid 2 ingevoegd met een voorwaardelijke verplichting waarmee een binnenwaarde voor geluid kan worden geborgd;
 - o 3.5, foutieve verwijzing aangepast;
 - o 3.6.1, sub d aangepast naar aanleiding van aanpassingen in 3.1 en verdere afstemming op beoogde ontwikkeling;
 - o 3.6.2, tekstuele aanpassingen n.a.v. aanpassing in 3.1 sub f;
 - o 3.7.3, afwijkingsmogelijkheid maximum aantal woningen, aantal binnen het plangebied van 500 aangepast naar 580;
- Art. 4 Gemengd- -2
 - o 4.1 sub f aangepast en breder dienstverlening toegestaan in lijn met de regulering in het bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West (plan-idn NL. IMRO.0606.BP00103-0003);
 - o 4.3, nieuw sublid 2 ingevoegd met een voorwaardelijke verplichting waarmee een binnenwaarde voor geluid kan worden geborgd;
 - o 4.5, foutieve verwijzing aangepast;
 - o 4.6.1, nieuw sub d ingevoegd in lijn met formulering van 3.6.1;
 - o 4.6.1, nieuw sub g toegevoegd: "binnen de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' zijn zeer kwetsbare objecten niet toegestaan";
 - o 4.6.2, tekstuele aanpassingen n.a.v. aanpassing in 4.1 sub f;
 - o 4.7.3, afwijkingsmogelijkheid maximum aantal woningen, aantal binnen het plangebied aangepast van 500 naar 580;
- Art. 5 Verkeer
 - o 5.1, redactioneel aangepast en in het kader van eenduidige regulering in lijn gebracht met de formulering van het gelijksoortige artikel 8 in het bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West (plan-idn NL. IMRO.0606.BP00103-0003);
 - o 5.3 Afwijken van de bouwregels. Nieuw ingevoegd lid, in het kader van eenduidige regulering in lijn met de formulering van deze gelijksoortige afwijkingregel in het bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West (plan-idn NL. IMRO.0606.BP00103-0003);

- Art. 6 Verkeer – Verblijfsgebied
 - o 6.1, redactioneel aangepast en in het kader van eenduidige regulering in lijn gebracht met de formulering van het gelijksoortige artikel 9 in het bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West (plan-idn NL. IMRO.0606.BP00103-0003), m.u.v. het aldaar benodigde maatwerk;
 - o 6.3 Afwijken van de bouwregels. Nieuw ingevoegd lid, in het kader van eenduidige regulering in lijn met de formulering van deze gelijksoortige afwijkingsregel in het bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West (plan-idn NL. IMRO.0606.BP00103-0003) m.u.v. het aldaar benodigde maatwerk;
- Art. 7 Waarde – Archeologie
 - o 7.2 Bouwregels. Zinsnede toegevoegd waardoor is ondervangen dat bij toepassing van een eventuele leeflaag, die leeflaag niet wordt meegenomen bij het bepalen van de relevante diepte beneden het maaiveld;
 - o 7.4.2 Omgevingsvergunning uitvoering werk of werkzaamheden. Zinsnede toegevoegd waardoor is ondervangen dat bij toepassing van een eventuele leeflaag, die leeflaag niet wordt meegenomen bij het bepalen van de relevante diepte beneden het maaiveld;
- Art. 11 Algemene aanduidingsregels
 - o nieuw lid 11.2 ingevoegd, waarin een koppeling met de aanduiding 'overige zone - aandachtsgebied geluid' is gelegd en waarmee op basis van de Crisis- en Herstelwet onder voorwaarden tijdelijk (voor een periode van 10 jaar) kan worden afgeweken van de Wet geluidhinder;
- Art. 14 Algemene gebruiksregels
 - o 14.1: parkeerregeling qua formulering aangepast, met een dynamische verwijzing naar de actuele beleidsregels (op dit moment Mobiliteitsnormen 2024), waarin alle zaken m.b.t. parkeren zijn geregeld. Aanvullend is gereguleerd dat wordt voorzien in realisatie van minimaal 34 parkeerplaatsen voor vergunninghouders uit vergunningengebied B;
 - o 14.6, nieuw lid ingevoegd waarmee conform de Woonvisie een regel is opgenomen met betrekking tot het gebruiksooppervlak van woningen.
- Bijlage 2 Nadere toelichting Staat van Milieubelastende activiteiten, tekstueel aangepast naar actualiteit van het plan en met een korte duiding van de beoogde opzet van het gemengd woon-werkgebied in relatie tot de toegepaste ABC-systematiek;
- Bijlage 3 (document Mobiliteitsnormen), verwijderd i.r.t. herschrijving artikel 14.1. Het geheel als bijlage bij het plan toevoegen van de nu geldende Mobiliteitsnormen is door de herformulering van 14.1 als dynamische verwijzing niet nodig.

Aanpassingen verbeelding

- In de zuidwesthoek van het plangebied is op een klein deel een aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' opgenomen. Het gaat om de contour rondom een alcoholvulpunt bij een buiten het plangebied gelegen distilleerderij;
- Op de bestemmingsvlakken Gemengd-1 en Gemengd-2 is een aanduiding 'overige zone – aandachtsgebied geluid' opgenomen.

Aanpassingen toelichting

Naar aanleiding van de wijzigingen in de regels en op de verbeelding is de toelichting voor deze zaken zo nodig nader aangevuld. Daarnaast is de toelichting waar nodig geactualiseerd naar huidige stand van zaken, ook naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.