



Aan:	De gemeenteraad van Schiedam	23 mei 2023
Registratienummer:	23VR010	
Contact Steller:	contact@schiedam.nl	
Telefoonnummer steller:	010 2191111	
Portefeuillehouder:	Wethouder Laan	
Publicatie :	Openbaar	
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'De Nieuwe Kethelpoort'	

A. Voorgesteld besluit:

1. de zienswijzen gedeeltelijk gegrond of ongegrond te verklaren conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan de Nieuwe Kethelpoort';
2. het bestemmingsplan 'De Nieuwe Kethelpoort' gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

B. Aanleiding:

In 2020 is besloten om, naar aanleiding van een marktconsultatie, de ontwikkelcombinatie Waal, FSD en Maas Wijk Ontwikkeling te selecteren voor een nadere uitwerking van het door hen voor deze locatie ontwikkelde plan De Nieuwe Kethelpoort.

Het ontwerpbestemmingsplan (BPR2200342 / 22INT00360) heeft vanaf 19 januari 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 15 zienswijzen ingediend. Voor een zakelijke weergave van de zienswijzen alsmede de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan de Nieuwe Kethelpoort'.

C. Maatschappelijk doel:

Het verminderen van het woningtekort en het realiseren van een evenwichtige woningvoorraad in Schiedam. Daarnaast wordt met het plan een sociaal-ruimtelijke impuls aan de wijk Nieuwland gegeven.

D. Argumenten:

1.1 Een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk

De ontwikkeling 'De Nieuwe Kethelpoort' bestaat uit een vijftal volumes met in totaal 190 woningen. De blokken A en B zijn woongebouwen met zeven verdiepingen met in totaal 156 woningen. Blok C is een mobiliteitshub met tevens 20 woningen. De blokken D en E zijn grondgebonden eengezinswoningen met in totaal 14 woningen. De blokken worden omgeven door een hoogwaardig vormgegeven openbaar gebied. Om de ontwikkeling van 'De Nieuwe Kethelpoort' mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 15 zienswijzen ingediend. Het gaat om zienswijzen van het Hoogheemraadschap van Delfland en de VvE Parkweg 216-290. De overige zienswijzen zijn voornamelijk een steunbetuiging aan de zienswijze van de VvE van individuele personen, waarbij geen nieuwe gronden worden aangedragen.

In de zienswijze van het Hoogheemraadschap gaat het over het berekenen van de waterberging en hoe deze opgave gerealiseerd wordt. De beantwoording van de zienswijze is ambtelijk afgestemd met het Hoogheemraadschap en akkoord bevonden. Voorgesteld wordt om de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren.

In de zienswijze van de VvE Parkweg 216-290 komen diverse onderwerpen aan bod. Zo kan de VvE zich niet vinden in de gehouden participatie, de stedenbouwkundige opzet van het plan en de zorgvuldigheid van het doorlopen proces. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen. In de zienswijze wordt geen reden gezien om tot aanpassing van het bestemmingsplan over te gaan.

1.3 Ontwikkeling is passend binnen de geldende beleidskaders

De ontwikkeling de Nieuwe Kethelpoort is in de Woonvisie opgenomen als één van de ontwikkelprojecten. Met de ontwikkeling van woningbouw wordt verdere invulling gegeven aan het realiseren van de regionale woningmarktafspraken. Het plan sluit aan op de ambities uit de Mobiliteitsvisie en is verder niet in strijd met de Groenblauwe structuurvisie en de Groenvisie. Het ontwerp geeft op meerdere fronten een krachtige impuls aan de wijk Nieuwland die in het beleid wordt voorgestaan. Dit past eveneens in het Nationaal Programma dat door het Rijk voor onder andere Nieuwland is opgesteld.

2.1 Er is sprake van een gewijzigde vaststelling

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan indien de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan zijn aangepast. Omdat de waterbergingsopgave in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen, de begrippen horeca zijn aangepast en een afwijkingsbepaling voor horeca 2 is opgenomen, is er sprake van een gewijzigde vaststelling. Hoewel formeel niet doorslaggevend, is de toelichting van het bestemmingsplan eveneens aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en naar aanleiding van ambtelijke wijzigingen.

3.1 Geen exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet, indien een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt, een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit is niet vereist indien het kostenverhaal op een andere wijze geregeld is. Voor de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten over de verdeling van de kosten samenhangend met de ontwikkeling. Omdat hiermee het kostenverhaal op een andere wijze geregeld is, hoeft bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

E. Duurzaamheid

Er is sprake van een duurzame verstedelijking

Het projectgebied ligt pal naast het metrostation Parkweg, op korte afstand van de bushalte en op ongeveer 300 meter van de tramhalte Parkweg. Via deze haltes is het station Schiedam Centrum goed te bereiken. Hiermee kan gemakkelijk gebruik worden gemaakt van het openbaar vervoer.

Hittestress wordt tegengegaan

Als gevolg van de ontwikkeling zal het verhard oppervlak in het plangebied met ongeveer 450 m² afnemen. Deze ontstening maakt het mogelijk om naast reguliere groenvoorzieningen ook een parkje in het ontwerp te integreren. Daarnaast zal ook de watergang aan de zuidzijde van het plangebied verbreed worden om een robuust watersysteem te creëren. De ontstening, vergroening en het zorgen voor extra oppervlaktewater zorgt voor het tegengaan van hittestress.

F. Kanttekening en risico's:

1.b.1 De VvE is van mening dat de participatie onvoldoende is

In de ingediende zienswijze heeft de VvE Parkweg 216-290 aangegeven dat de participatie niet zorgvuldig is verlopen. De ontwikkelaar heeft echter twee bijeenkomsten gehouden waar bewoners hebben kunnen participeren. In een derde bijeenkomst is een terugkoppeling gegeven wat met deze resultaten is gedaan. De ontwikkelaar heeft naar aanleiding van participatie de nodige wijzigingen doorgevoerd en ook het aangedragen alternatief is zorgvuldig bekeken. De gemeente is ook in gesprek geweest met de VvE en ziet geen aanleiding om te concluderen dat de inspraak onzorgvuldig is verlopen.

1.b.2 Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen

Een gebruikelijk risico is dat belanghebbenden beroep in kunnen dienen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit.

1.b.3 Momenteel loopt een privaatrechtelijke terugvordering

Daarnaast loopt momenteel vanuit vastgoed een procedure om een stuk grond terug te vorderen van Coolkidz. Deze grond is in gebruik als buitenspeelruimte maar ligt binnen het plangebied van de Nieuwe Kethelpoort. Er is privaatrechtelijk geen toestemming hiervoor gegeven. Begin juli moet dit terug gegeven worden aan de gemeente.

G. Financiën:

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet, indien een bestemmingsplan in de wet aangewezen ontwikkelingen mogelijk maakt, een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit is niet vereist indien het kostenverhaal op een andere wijze geregeld is. Voor de ontwikkeling van de Nieuwe Kethelpoort is een anterieure overeenkomst gesloten over de verdeling van de kosten samenhangend met de ontwikkeling. Met het voorgaande is het kostenverhaal geregeld. Aan dit besluit zijn dan ook voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

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

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Indieners van een zienswijze worden over deze bekendmaking actief geïnformeerd.

Bijlage(n):

1. Bestemmingsplan 'De Nieuwe Kethelpoort' (23BW000153); en
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan De Nieuwe Kethelpoort (23BW000154)



**gemeente
Schiedam**

De raad van de gemeente Schiedam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 mei 2023 (23VR010)
gelet op

Besluit:

1. de zienswijzen gedeeltelijk gegrond of ongegrond te verklaren conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan de Nieuwe Kethelpoort';
2. het bestemmingsplan 'De Nieuwe Kethelpoort' gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van 6 juli 2023.

de griffier,

M.J.W. Tobeas

de voorzitter,

J.G. Bijl