



Aan:	De gemeenteraad van Schiedam	16 april 2024
Registratienummer:	24VR024	
Contact Steller:	contact@schiedam.nl	
Telefoonnummer steller:	010 2191111	
Portefeuillehouder:	wethouder A.J.M. Laan	
Publicatie :	Openbaar	
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Joppelaan'	

A. Voorgesteld besluit:

1. de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ongegrond te verklaren conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Joppelaan' ;
2. het bestemmingsplan 'Joppelaan' ongewijzigd vast te stellen.

B. Aanleiding:

In het kader van het oplossen van de geluidsproblematiek in het havengebied is op 4 juli 2023 (BPR2300327) besloten de bewoners van een tweetal woningen aan de Jan Evertsenweg uit te kopen. Onderdeel van de uitkoop is het aanbieden van een alternatieve bouwlocatie aan de Joppelaan. In het voorliggende bestemmingsplan 'Joppelaan' wordt de bestemmingslegging van de twee woningen vastgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen en het bestemmingsplan is nu gereed gemaakt voor vaststelling.

C. Maatschappelijk doel:

Het realiseren van een goed ondernemersklimaat en het realiseren van een goed woon- en leefklimaat door het beperken van de door omwonenden ervaren overlast ten gevolge van de activiteiten van de bedrijven in het havengebied.

D. Argumenten:

1.1 Herziening bestemmingsplan vereist

De voorgestane ontwikkeling is niet toegelaten op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan 'Kethelse Venen'. Onder meer doordat er een agrarische bestemming op deze gronden ligt waar woningen niet zijn toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling van de locatie met woningbouw mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan is op 19 december (BPR2300606 / 23INT00601) vastgesteld en heeft vanaf 21 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen tegen dit ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Deze zienswijzen gingen met name over de positie van de inrit, het vrije uitzicht en het bewonersinitiatief. Alle zienswijzen zijn ongegrond verklaard. Dit is nader verwoord in de Nota van zienswijzen die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

2.1 Nakomen afspraak in kader uitkoop woningen

Onderdeel van de aanpak van de geluidsproblematiek in het Schiedamse havengebied is de uitkoop van de bewoners van de bedrijfswoningen aan de Jan Evertsenweg. Met de bewoners is overeengekomen dat hen een alternatieve bouwlocatie wordt aangeboden aan de Joppelaan. Met het bestemmingsplan wordt de bouw van 2 woningen aan de Joppelaan mogelijk gemaakt, passend bij het karakter van de Kerkbuurt. De herziening van het bestemmingsplan geeft daarmee invulling aan de verplichting die wij in het kader van de overeenkomsten zijn aangegaan.

E. Duurzaamheid

De woningen worden gasloos uitgevoerd en voldoen aan de BENG normen.

F. Kanttekening en risico's:

1.1 Mogelijkheid voor meer woningen aan de Joppelaan

Naast de 2 woningen, waarvoor nu een bestemmingsplan wordt voorbereid, wordt de mogelijkheid gezien voor kleinschalige woningbouw in de omgeving van het plangebied. De mogelijkheden daarvoor worden meegenomen bij de uitwerking van een integraal toekomstperspectief voor de Kerkbuurt en Polderweg, wat onderdeel zal zijn van de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie. Dit traject staat los van dit bestemmingsplan.

2.1 Omgevingswet niet van toepassing

Het ontwerpbestemmingsplan is in 2023 gepubliceerd en de start van de terinzagelegging was eveneens in 2023. Op basis van het overgangsrecht van de Omgevingswet is daardoor het 'oude recht' van toepassing. Het bestemmingsplan valt dus niet onder de Omgevingswet.

3.1 Risico's en dekking verlieslatende grondexploitatie 2 woningen

Indien overeenstemming bereikt wordt met de bewoners van de Jan Evertsenweg zal een grondexploitatie moeten worden opgewerkt. De grondexploitatie voor de 2-onder-1-kap woningen vertoont een tekort van circa € 250.000. De mogelijkheid dat deze omstandigheid zich voordoet wordt met de huidige kennis ingeschat op 40%. Er is dus een risico op een benodigde storting in de voorziening dekking tekorten bouwgrondexploitaties vanuit de algemene middelen van de gemeente van € 100.000. Dit risico zal in de eerstvolgende herijking van de risicoreserve (BERAP 2024) worden opgenomen.

G. Financiën:

De grond is in volledige eigendom van de gemeente. Er is een financiële verkenning gedaan voor het bouw- en woonrijp maken van de grond door de gemeente. Hierna zal de grond verkocht worden of in erfpacht worden uitgegeven aan de bewoners van de voormalige bedrijfswoningen aan de Jan Evertsenweg ten behoeve van in 1^e instantie de 2- onder-1-kap woningen.

Het perceel is nu minimaal ontsloten en de huidige ontsluiting, indertijd bedoeld voor de opslag van o.a. bouwmaterialen, volstaat niet bij realisatie van nieuwe woningen op de locatie. De ontsluiting van de woningen is vanaf de Joppelaan naar de achterzijde verplaatst waar het parkeren dient plaats te vinden. Van deze ontsluiting kan ook gebruik worden gemaakt bij de ontwikkeling van meer woningen.

Bij de financiële verkenning zijn 2 scenario's mogelijk:

1. Realiseren van twee woningen, reeds mogelijk gemaakt door dit bestemmingsplan maar in afwachting van instemming van de bewoners van de bedrijfswoningen aan de Jan Evertsenweg. De ontsluiting van de woningen is vanaf de Joppelaan naar de achterzijde waar het parkeren dient plaats te vinden. De grondexploitatie voor twee woningen wordt daardoor relatief zwaar belast, en vertoont een negatieve uitkomst van circa € 250.000. Het risico hierop wordt opgenomen in de risicoreserve; zie kanttekeningen en risico's 3.1.
2. De bouw mogelijkheden op het perceel volledig benutten met 7 à 8 woningen dan zal de grondexploitatie naar huidige verwachting minimaal een budgettair neutraal saldo vertonen. Voor dit plan zal te zijner tijd een bestemmingsplan en een grondexploitatie moeten worden opgesteld en ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Tot het moment dat het bestemmingsplan voor deze twee woningen onherroepelijk is, zal de benodigde ambtelijke capaciteit, € 30.000 worden gedekt uit beschikbaar budget binnen het taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening programma ruimtelijke inrichting in samenhang.

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

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt, samen met het door het college vastgestelde besluit hogere waarden, op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Ook zullen de toekomstige bewoners over de vaststelling en de publicatie worden geïnformeerd zodra het raadsbesluit genomen is.

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan Joppelaan (24BW000070, 24BW000075)
- Nota van zienswijzen Joppelaan (24BW000062)

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. 16 april 2024 (24VR024)

Besluit:

1. de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ongegrond te verklaren conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Joppelaan';
2. het bestemmingsplan 'Joppelaan' ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van 4 juni 2024.

de griffier,

M.J.W. Tobeas

de voorzitter,

mr. H.M. Bergmann