



gemeente
Schiedam

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

Reactienota

Voorontwerp bestemmingsplan ‘Kop van de Singel’

- Gemeentelijke reactie op inspraakreacties;
- Ambtelijke wijzigingen.

Inleiding

Op 23 december 2021 heeft het college het voorontwerp bestemmingsplan 'Kop van de Singel' voor inspraak ter inzage gelegd. De bestuurlijke partners zijn hiervan op de hoogte gesteld en uitgenodigd om een inspraakreactie te geven. Verder hebben diverse publicaties plaatsgevonden waarbij burgers en andere belangstellenden in de gelegenheid zijn gesteld om, gerekend vanaf 23 december 2021, binnen vier weken een inspraakreactie te geven. Gedurende deze termijn zijn er 10 inspraakreacties ontvangen. De binnengekomen reacties worden hieronder samengevat en zakelijk weergegeven. Ook wordt ingegaan op enkele ambtelijke wijzigingen.

De inspraakreacties zijn ingediend door:

1. TenneT;
2. Gasunie;
3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
4. Provincie Zuid-Holland;
5. Luchtverkeersleiding Nederland;
6. NS Stations;
7. Appellant 1;
8. Appellant 2;
9. Appellant 3;
10. Hoogheemraadschap van Delfland.

Inhoudelijke beoordeling inspraakreacties

1) TenneT

TenneT geeft aan dat er in de nabijheid van het plangebied geen leidingen liggen waardoor de belangen van TenneT niet geraakt worden.

Reactie gemeente

Van deze reactie wordt met genoeg kennis genomen.

2) Gasunie

De Gasunie geeft aan dat er in de nabijheid van het plangebied geen gasleidingen liggen waardoor de belangen van de Gasunie belang niet geraakt worden.

Reactie gemeente

Van deze reactie wordt met genoeg kennis genomen.

3) Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

- a) De VRR geeft aan zich in het bestemmingsplan te kunnen vinden.
- b) Aanvullend geeft de VRR advies over te nemen omgevingsmaatregelen, bouwkundige maatregelen en organisatorische maatregelen.

Reactie gemeente

- a) *Van deze reactie wordt met genoeg kennis genomen.*
- b) *Deze adviezen zullen wij ter harte nemen maar zijn vooral relevant voor de fase van de omgevingsvergunning. Desalniettemin zal het gedeelte over de omgevingsmaatregelen in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen zodat hier een signalerende werking van uit gaat.*

4) Provincie Zuid-Holland

- a) De provincie geeft aan dat de behoefte aan de ontwikkeling voldoende is onderbouwd.
- b) Gevraagd wordt hoe verzekerd is dat op gemeenteniveau geen toename van het oppervlak van kantoren plaatsvindt.

Reactie gemeente

- a) *Van deze reactie wordt met genoeg kennis genomen.*
- b) *Naar aanleiding van deze vraag heeft nader overleg met de provincie plaatsgevonden. In dit overleg is aangegeven dat de bestemming op het huidige kantoor van Woonplus binnen afzienbare tijd planologisch zal worden gewijzigd naar een bestemming die geen kantoren toestaat. Hierdoor zal er op gemeenteniveau per saldo geen toename van het oppervlak aan kantoren ontstaan. De provincie heeft ingestemd met deze werkwijze.*

5) Luchtverkeersleiding Nederland

De Luchtverkeersleiding Nederland heeft het plan getoetst en komt tot de conclusie dat het bouwplan geen negatieve effecten heeft op een correcte werking van de communicatie-, navigatie- en surveillance infrastructuur.

Reactie gemeente

Van deze reactie wordt met genoeg kennis genomen.

6) NS Stations

- a) Gevraagd wordt of de zichtbaarheid en vindbaarheid van de tramhalte vanaf het Stationsplein gewaarborgd is.
- b) Geïnformeerd wordt of er een windonderzoek uitgevoerd is.
- c) Gevraagd wordt naar de relatie tussen Schieveste en het plan s'MAAK.

Reactie gemeente

- a) *Bij realisatie van het project zal, ten opzichte van de bestaande onbebouwde situatie, de zichtbaarheid van de tramhalte verminderen. Het startpunt van het perron is echter vanaf het Stationsplein zichtbaar. De gemeente zal ter aanvulling een verkeersbord plaatsen op het Stationsplein zodat de vindbaarheid van de tramhalte vanaf het station gewaarborgd is. Opgemerkt wordt overigens dat de gemeente Schiedam, samen met partners zoals NS Stations de stationsomgeving van nieuw elan wil voorzien. Daartoe is onlangs de 'Visie Stationsgebied Schiedam Centrum' opgesteld.*
- b) *Er is inderdaad een windonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen.*
- c) *Het plan Schieveste zal een afschermende werking hebben op het plan en daardoor de geluidsbelasting in het plangebied enigszins verlagen. Dit is in paragraaf 4.6 van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan uitvoerig en afdoende beschreven.*

7) Appellant 1

- a) Het pand heeft een buitenproportionele bouwhoogte.
- b) Er ontbreekt een onderbouwing voor de behoefte aan de beoogde functies.
- c) Er is sprake van een onaanvaardbare schaduwhinder en een vermindering van daglicht.
- d) De led-gevel leidt tot hinder voor de omgeving.
- e) Er is sprake van geluidhinder en slaapverstoring.
- f) Het plan leidt tot een gebrek aan parkeerplaatsen.
- g) Er is geen geschikt alternatief voor het speelveldje wat verdwijnt.
- h) Het plan leidt tot waardevermindering van onroerend goed.

Reactie gemeente

- a) *Het pand heeft een maximale bouwhoogte van 53 meter. Dit betreft alleen het noordoostelijk gedeelte van het plangebied. Het overgrote deel van het plangebied heeft een maximale bouwhoogte van 20 meter. Het gebouw aan de noordzijde heeft een hoogte van 42 meter en wordt momenteel verhoogd naar 53 meter en ook in Schieveste worden hoogten tot 70 meter toegestaan. Het plangebied ligt dicht tegen de bestaande woonwijk aan maar ligt op een hoogstedelijke locatie tegenover het station. Anders dan appellant verondersteld wordt de hoogte niet verklaard door het AMEC gebouw maar door de zone waarin het plangebied gelegen is. Reeds in de Hoogbouwvisie van 2008 wordt hoogbouw beleidsmatig voorgesteld rond knooppunten waaronder het station Schiedam Centrum. De gemeente hecht aan een iconisch gebouw op deze locatie, aan een invulling van de woningbouwopgave én aan een invulling van de ambitie ten aanzien van duurzame mobiliteit. Met betrekking tot het laatste aspect wordt het kantoor van Woonplus van de Valeriusstraat verplaatst naar het plangebied waardoor het voor de werknemers veel aantrekkelijker wordt om met het openbaar vervoer naar het werk te gaan. Er is ook geen sprake van meer kantoren omdat per saldo het oppervlak aan kantoren gelijk blijft. Zoals uit het bestemmingsplan blijkt wordt aan het wettelijke criterium van een goede ruimtelijke ordening voldaan.*
- b) *De functies die ter plekke toegestaan worden betreffen woningen, een kantoor en horeca. In het bestemmingsplan is in paragraaf 5.3 een uitgebreide motivatie opgenomen voor de behoefte aan deze functies. Zoals uit zienswijze 4 blijkt kan deze onderbouwing ook op goedkeuring rekenen van de provincie Zuid-Holland.*
- c) *Allereerst wordt opgemerkt dat voor de bezonning van woningen geen wettelijke normen bestaan. Voor het project is een bezonningstudie uitgevoerd. De gemeente heeft de bezonningssituatie getoetst aan de lichte TNO-norm en is van oordeel dat in ieder geval sprake is van een aanvaardbare bezonningsituatie indien wordt voldaan aan deze norm. Uit de bezonningstudie blijkt dat de effecten, zeker voor een dergelijk gebouw, relatief gering zijn. Daarbij wordt specifiek voor het blok van appellant overwogen dat deze door de oriëntatie reeds zeer weinig zon krijgt. Aan de lichte TNO norm wordt niet geheel voldaan. Er dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan een belangenafweging plaats te vinden afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Daarbij hoeft geen doorslaggevende betekenis toe te komen aan het antwoord op de vraag of wordt voldaan aan bepaalde door TNO opgestelde normen voor bezonning. Wel is het van belang de schaduwhinder mee te nemen in de totale belangenafweging omdat dit het woon- en leefklimaat van omwonenden kan raken. In dit geval acht de gemeente het van belang dat de locatie ligt in hoogstedelijk gebied pal aan een stationslocatie en hecht het waarde aan het gebruik maken van inbreidingslocaties zoals de Kop van de Singel. Dit mede omdat het beleid van provincie en gemeente er op toeziet op rond stations te verdichten om zo ook de kansen op duurzame mobiliteit te vergroten. Daarnaast word in woningen voorzien waar lokaal een grote behoefte aan is. Deze belangen acht de gemeente groter dan de beperkte schaduwhinder die omwonenden zullen ervaren als gevolg van realisatie van het gebouw.*

- d) *Het is juist dat in de toelichting van het bestemmingsplan de led-gevel onderbelicht is gebleven. In het ontwerpbestemmingsplan is in hoofdstuk 4 een paragraaf over verlichting ingevoegd. In deze paragraaf wordt verwezen naar een inmiddels opgesteld lichthinderonderzoek. Dit document is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de van toepassing zijnde Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) niet worden overschreden. In artikel 8.2 van de regels van het bestemmingsplan is een passage opgenomen zodat juridisch geborgd is dat er geen onevenredige overlast voor omwonenden ontstaat. Gezien het voorgaande stelt het college zich op het standpunt dat er geen sprake is van onevenredige hinder voor omwonenden.*
- e) *Dat er sprake is van geluidhinder en slaapverstoring wordt bestreden. De functies van woningen en het kantoor zullen in alle redelijkheid niet tot slaapverstoring leiden. De horeca wordt als functie toegevoegd op een plek aan de west- of noordzijde waar de overlast, ten opzichte van de wijk, relatief gering is. Bovendien zijn er aan de oost- en zuidzijde reeds twee horeca-vestigingen aanwezig wat in een stationsomgeving, ook als entree richting de stad, vrij gebruikelijk is. Niet wordt beargumenteerd waarom hier een onevenredige hinder vanuit zou gaan. Verder is, ook in de bestaande situatie, reeds een bepaalde geluidsbelasting aanwezig die past bij het hoogstedelijk klimaat van het plangebied. Het bouwplan heeft daar geen wezenlijk effect op. Uit een inmiddels opgesteld onderzoek blijkt dat de weerkaatsing van geluid geen factor is die het woon- en leefklimaat van omwonenden onevenredig aantast. De realisatie van een deel van Schieveste heeft voor de omwonenden juist een afschermende functie waardoor dit de geluidsbelasting enigszins lager maakt. De realisatie van fase 1 is dan ook via de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan gekoppeld aan dit project.*
- f) *Voor wat betreft parkeren is dit te onderscheiden voor de huidige gebruikers en de toekomstige gebruikers. Voor wat betreft het huidige gebruik kan appellant niet worden gevolgd in de stelling dat onvoldoende aannemelijk wordt gemaakt hoe de 43 bestaande parkeerplaatsen worden gecompenseerd. In paragraaf 4.8 staat heel duidelijk dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het deel dat de omwonenden gebruiken en het deel dat forensen gebruiken. Voor wat betreft de 15 parkeerplaatsen die door de forensen worden gebruikt wordt doorverwezen naar de P+R voorziening die op zeer korte afstand van het plangebied en het station gelegen is. Deze voorziening heeft ook voldoende capaciteit om deze 15 parkeerplaatsen op te vangen. De 28 parkeerplaatsen die momenteel door omwonenden worden gebruikt worden gecompenseerd in de directe omgeving. Afbeelding 8 maakt dit inzichtelijk en, blijkens de zienswijze, wordt dit onvoldoende door appellant onderkend. Voor wat betreft de toekomstige gebruikers biedt paragraaf 4.8.3 voldoende inzicht in hoe tot de verlaagde parkeernorm is gekomen. In het betoog van appellant wordt daarbij niet onderkend dat bewoners geen parkeervergunning kunnen krijgen. Hierdoor zal een selectie van potentiële kopers plaatsvinden omdat het aandeel kopers dat zeer veel waarde hecht aan het stallen van de auto in de nabijheid van de woning hier minder zal zijn.*
- g) *Het speelveldje zal ter plekke verdwijnen maar er is onderzoek gedaan naar de speelradius van deze speelplek en de beschikbare speelplekken in de omgeving. Uit de speelnota en de radiusafstanden van de beschikbare plekken blijkt dat er nu reeds voldoende alternatieven op korte locatie beschikbaar zijn. Daarnaast zal de stationsomgeving, mede als gevolg van de vastgestelde 'Visie Stationsgebied Schiedam Centrum', sterk wijzigen. Onderdeel van dit proces is het maken van een integraal ontwerp voor de buitenruimte waar het thema bewegen en spelen ook een plek in krijgt. Gelet op het voorgaande is het verdwijnen van het speelveldje dan ook niet onevenredig belastend voor de omgeving.*

- h) Indien appellant van mening is dat er sprake is van planschade dat kan daarvoor een verzoek ingediend worden zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Deze procedure staat formeel los van de wijziging van onderhavig bestemmingsplan.*

8) Appellant 2

Inspreker geeft aan zich zorgen te maken om de beschikbaarheid van parkeerplaatsen

Reactie gemeente

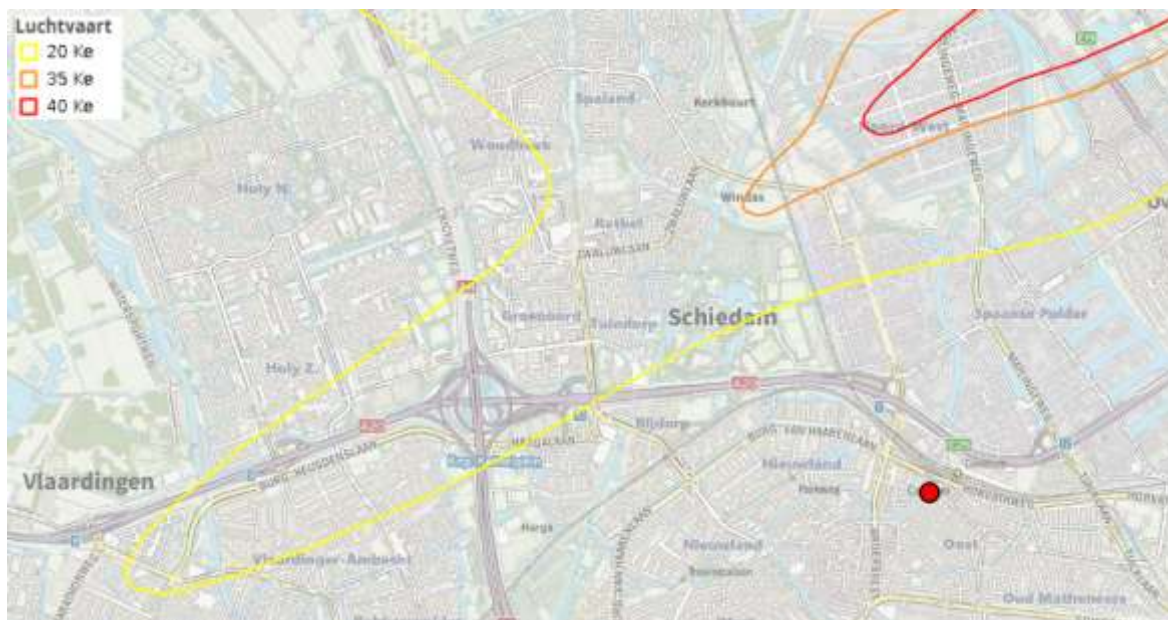
Verwezen wordt naar de beantwoording onder 7f.

9) Appellant 3

- a) Het plan is te hoog en massaal voor deze locatie.*
- b) De geluidsoverlast van vliegtuigen is niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.*
- c) De bezonningsreductie is voor onderzoekers aanvaardbaar maar niet voor de bewoners.*
- d) Gevraagd wordt of de waterberging van 600 m³ ook in de planbeschrijving voor komt.*
- e) Er worden zorgen geuit over de parkeersituatie ter plekke.*
- f) Gevraagd wordt of er al een plek bekend is waar de te verdwijnen afvalcontainers kunnen komen.*
- g) Bewoners van de Singel zullen inkijk hebben als gevolg van de ontwikkeling*

Reactie gemeente

- a) Verwezen wordt naar de beantwoording onder 7a.*
- b) De locatie ligt op ruimte afstand van de geluidscontouren behorend bij Rotterdam The Hague Airport(zie afbeelding). Daarom is het geluid van vliegtuigen niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.*



- c) Verwezen wordt naar de beantwoording onder 7c.*
- d) Ja dit is het geval. In paragraaf 5.2.3 is dit expliciet benoemd.*

- e) *Verwezen wordt naar de beantwoording onder 7f*
- f) *Op dit moment is dat nog niet bekend. Zoals u zelf aangeeft zal deze locatie in de fase van de aanvraag omgevingsvergunning bekend zijn. Dit aspect heeft dan ook onze aandacht.*
- g) *Dit is in een hoogstedelijke omgeving inderdaad niet geheel uit te sluiten en niet anders dan elders in de stad waarbij aan twee zijden van de straat woningen zijn gebouwd. Dat er enige vorm van inkijk plaats zou kunnen hebben is meegenomen in de belangenafweging. Het algemeen belang dat onder meer toeziet op de bouw van voldoende woningen en het stimuleren van duurzame mobiliteit, achten wij echter van een groter belang dan mogelijke inkijk als gevolg van dit project. Daarbij overwegen wij tevens dat aan artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek voldaan wordt omdat de afstand van ramen e.d. tot naburige erven minimaal 2,0 meter is.*

10) Hoogheemraadschap van Delfland

- a) Het Hoogheemraadschap kan instemmen met de watersleutel.
- b) Gevraagd wordt het relevante beleidskader in de toelichting te benoemen.
- c) Delfland blijft graag betrokken bij de uitwerking van de waterberging.

Reactie gemeente

- a) *Van deze reactie wordt met genoeg kennis genomen.*
- b) *In het ontwerpbestemmingsplan in dit ruimtelijk beleidskader inmiddels opgenomen in paragraaf 4.2.*
- c) *Wij zeggen u toe u op de hoogte te houden van de uitwerking van deze waterberging. Tevens hebben wij u de reeds opgestelde doelmatigheidsstudie van de waterberging toegestuurd.*

Wijzigingen naar aanleiding van de inspraak.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen op de volgende punten aangepast:

- Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is het advies over de omgevingsmaatregelen opgenomen in paragraaf 4.5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De inspraakreacties van de Gasunie en de VRR zijn gememoreerd in dezelfde paragraaf.
- Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Luchtverkeersleiding Nederland is dit advies gememoreerd in paragraaf 4.17 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- Naar aanleiding van de inspraakreactie van het Hoogheemraadschap is paragraaf 4.2.2. ingevoegd met daarin het relevante beleidskader en is artikel 3.3.3 van de regels gewijzigd.
- Naar aanleiding van de inspraakreactie van appellant 1:
- Is een akoestisch onderzoek omgevingslawaaï opgesteld en als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.
- Is een paragraaf 4.18 verlichting ingevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt verwezen naar het opgestelde lichthinderonderzoek. Ook is in d regels artikel 9.6 ingevoegd.

Ambtelijke wijzigingen

Nadat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is het voorontwerp, in aanvulling op aanpassingen als gevolg van ingediende inspraakreacties, ambtelijk gewijzigd. De doorgevoerde wijzigingen zijn hieronder opgesomd. Daarnaast zijn er nog enkele ondergeschikte redactionele wijzigingen doorgevoerd.

- Het ontwerpbesluit hogere waarde is als bijlage bij de toelichting gevoegd en kort gememoreerd in paragraaf 4.6.
- De akoestisch onderzoeken zijn geactualiseerd.
- De Aeries berekening is geactualiseerd.
- Het begrip detailhandel is in artikel 1 opgenomen.