



Aan:	De gemeenteraad van Schiedam	22 september 2022
Registratienummer:	22VR046	
Contact Steller:	griffie@schiedam.nl	
Telefoonnummer steller:	010 2191111	
Portefeuillehouder:	Wethouder Laan	
Publicatie :	Openbaar	
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Kop van de Singel'	

A. Voorgesteld besluit:

1. de zienswijzen ongegrond of niet ontvankelijk te verklaren conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kop van de Singel';
2. het bestemmingsplan 'Kop van de Singel' ongewijzigd vast te stellen;

B. Aanleiding:

In 2020 is besloten om, naar aanleiding van een marktconsultatie, de ontwikkelcombinatie Blauwhoed te selecteren voor een nadere uitwerking van het door hen voor deze locatie ontwikkelde plan s'Maak.

De ontwikkeling van 'Kop van de Singel' biedt ruimte voor een gebouw met 79 woningen, met aanvullend 2.000 m² kantoorruimte en 240 m² horecaruimte. Om dit initiatief mogelijk te maken, is een wijziging van het huidige bestemmingsplan 'Oost' noodzakelijk. Met het nieuwe bestemmingsplan 'Kop van de Singel' wordt de geldende verkeersbestemming gewijzigd naar een gemengde bestemming.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 21 juni vastgesteld en heeft vanaf 23 juni 2022 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

C. Maatschappelijk doel:

Het verminderen van het woningtekort en het realiseren van een evenwichtige woningvoorraad in Schiedam. Met het initiatief wordt daarnaast een bijdrage geleverd aan het stimuleren van duurzame mobiliteit.

D. Argumenten:

1.1 Ingediende zienswijzen ongegrond en niet-ontvankelijk

In totaal zijn er negen zienswijzen ingekomen. In de zienswijzen gaat het met name om parkeren en het verdwijnen van de speelplek maar ook over de massa van de ontwikkeling, wind- en geluidhinder, overlast van de led-gevel, schaduwwerking en de behoefte aan de functies. De zienswijzen en de reacties hierop zijn verwerkt in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kop van de Singel'. Korthedshalve wordt voor de inhoud verwezen naar dit document. De zienswijzen zijn inhoudelijk ongegrond en niet-ontvankelijk en leiden slechts tot redactionele wijzigingen en een nadere onderbouwing van het aspect bezonning in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd door uw raad worden vastgesteld. Volgens jurisprudentie is er namelijk alleen sprake van een gewijzigd bestemmingsplan indien er wijzigingen in de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden. Dat is hier niet het geval.

2.1 Ontwikkeling is passend binnen de geldende beleidskaders

Met het bestemmingsplan kop van de Singel wordt een onbebouwde plek in de stationsomgeving voorzien van een passende invulling. Dit sluit aan bij de ambities zoals genoemd in onder andere de Woonvisie, Mobiliteitsvisie en de Visie stationsgebied Schiedam Centrum. In hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader uiteengezet.

E. Duurzaamheid

1.1 Voorzien wordt in extra waterberging

Het plan Kop van de Singel voorziet in de realisatie van een kelder waarmee in totaal 600 m³ water geborgen kan worden. In Schiedam-Oost, waartoe het plangebied behoort, is sprake van grote waterproblematiek in geval van hevige regenbuien. Aangezien er sprake is van een planopgave van 130,5 m², kan geconcludeerd worden dat het plan een flinke extra bijdrage levert aan het beperken van de waterproblematiek in Schiedam-Oost. In de regels van het plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie van deze extra waterberging juridisch te borgen.

1.2 Biodiversiteit en circulariteit

Door in het ontwerp van s'MAAK plantenbakken mee te ontwerpen, krijgt elke woning een kleine groene geveltuin. De ambitie is om een gebouw neer te zetten dat in hoge mate circulair is. Er worden zoveel als mogelijk hergebruikte materialen toegepast en materialen die secundair en/of biobased gerecycled kunnen worden. Door te kiezen voor een prefab bouwmethodiek wordt een stikstofreductie gerealiseerd en wordt gezorgd voor een hoge mate van aanpasbaarheid van het gebouw, door een demontabele scheiding van constructie, afwerking en inrichting. Tot slot wordt het gebouw gasloos uitgevoerd en gebouwd volgens de strenge BENG-normen.

F. Kanttekening en risico's:

1.1 Realisatie met Schieveste

In het bestemmingsplan is uitgegaan van de realisatie van fase 1 van Schieveste.

Onder meer doordat dit project een afschermende werking heeft van de rijksweg en daardoor voor minder geluidsbelasting in het plangebied zorgt. De realisatie van s'Maak is via een voorwaardelijke verplichting juridisch gekoppeld aan de realisatie van fase 1 van Schieveste. Dit betekent dat de planning van Schieveste fase 1 en s'Maak deels verbonden met elkaar zijn. Naar verwachting wordt de omgevingsvergunning voor fase 1 van Schieveste in het najaar van 2023 verleend.

1.2 Bezonning

Voor bezonning van woningen bestaan, anders dan bij daglichttoetreding, geen wettelijke normen. Dat neemt echter niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De uitkomst van deze belangenafweging kan variëren, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. In dit dossier wordt niet aan de lichte TNO norm voldaan. Het is echter geaccepteerd door de Raad van State om van deze norm gemotiveerd af te wijken. Wel geldt dat naarmate de schaduwhinder van het te bouwen bouwwerk groter wordt, het lastiger zal zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te motiveren. In dit geval is naar aanleiding van de zienswijzen een diepgaandere bezonningsstudie opgevraagd bij de initiatiefnemer. Hieruit blijkt dat, als gevolg van het bouwplan, een aanzienlijk deel van het noordelijkste bouwblok aan de oostzijde van de Singel het hele jaar in de schaduw ligt. In het bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven dat de belangen die met dit project gemoeid dermate groot zijn dat hieraan een groter gewicht wordt toegekend. Hoewel in deze motivatie elementen zijn opgenomen die door de Raad van State zijn geaccepteerd, zoals een centrumstedelijke ligging en de ongunstige ligging van de gevel van het gebouw Singel 228-234 voor het ontvangen van zonlicht, blijft dit punt een juridisch risico in de bestemmingsplanprocedure. Dit omdat de schaduwwerking behoorlijk groot is.

1.3 Taxistandplaats

Binnen het plangebied is geen taxistandplaats gelegen. Door de bouwwerkzaamheden van het project s'Maak kan het echter zijn dat de huidige taxistandplaats niet te gebruiken is. Hoewel dit slechts een tijdelijke periode betreft, zal in het kader van de in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Verzamelherziening 2023 een bredere zone aangewezen worden als mogelijkheid om een taxistandplaats te realiseren. Dit bestemmingsplan kan rond maart 2023 worden vastgesteld door de raad. Dus ruim voordat de bouwwerkzaamheden aanvangen.

1.4 Speelplek

In de nota van zienswijzen is als bezwaar onder andere aangehaald het vervallen van de speelplek. Met betrekking tot de speelplek loopt nog een traject tussen de gemeente en de ontwikkelaar om de speelvoorzieningen te compenseren. Dit traject loopt parallel aan de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan en gaat onderdeel uitmaken van het buitenruimte ontwerp in het kader van het stationsgebied.

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 Kop van de Singel is een anterieure overeenkomst gesloten over de verdeling van de kosten (waaronder planschade) samenhangend met de ontwikkeling. Verder is op 2 november 2021 de grondexploitatie Stationsgebied door uw raad vastgesteld. 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 wordt, gezamenlijk met de vaststelling van het besluit hogere waarden, op de gebruikelijke (wettelijke) wijze bekendgemaakt. Indieners van een zienswijze worden over deze bekendmaking actief geïnformeerd.

Bijlage(n):

1. Bestemmingsplan 'Kop van de Singel' (22BIJ01724);
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kop van de Singel (22BIJ01702);

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

C.E. Bos

C.H.J. Lamers



**gemeente
Schiedam**

De raad van de gemeente Schiedam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2022 (22VR046)

Besluit:

1. de zienswijzen ongegrond of niet ontvankelijk te verklaren conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kop van de Singel';
2. het bestemmingsplan 'Kop van de Singel' gewijzigd vast te stellen;

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van 18 oktober 2022.

de griffier a.i.,

M.A.J.R. Hermans

de voorzitter

C.H.J. Lamers