



**gemeente
Schiedam**

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

Nota van zienswijzen

Schieveste: bestemmingsplan, milieueffectrapportage,
besluit hogere waarden (geluid) en welstandsparagraaf

Inleiding

Op 25 november 2020 zijn het ontwerp-bestemmingsplan Schieveste, de milieueffectrapportage Schieveste, de ontwerp-welstandsparagraaf Schieveste en het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden (geluid) bekend gemaakt. De bekendmaking vond plaats door publicatie in de Staatscourant, het Gemeentebblad en het Nieuwe Stadsblad. De ontwerpen hebben vanaf 26 november 2020 tot en met 6 januari 2021 ter inzage gelegen op het stadskantoor en waren digitaal beschikbaar via de landelijke database www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen ten aanzien van de ontwerpen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 6 zienswijzen ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan. Geen zienswijzen zijn ontvangen ten aanzien van het besluit hogere waarden (geluid) en de welstandsnota. Buiten de termijn van ter inzage legging is 1 zienswijze ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt in deze nota ingegaan op het wettelijk advies van de commissie MER en de wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Zienswijzen zijn ontvangen van:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
2. Hoogheemraadschap van Delfland
3. ProRail
4. NS Stations B.V.
5. Delta Fiber Nederland B.V.
6. Roc Vastgoed 2 CV
7. Lentiz Onderwijsgroep (buiten termijn)

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

- a. Verzocht wordt de groepsrisicoverantwoording naar voren te brengen in het voorstel voor besluitvorming aan de raad.
- b. De hoeveelheid aan kantoren die mogelijk wordt gemaakt (35.600 m²) wijkt af van de hoeveelheid in de huidige kantorenvisie van de MRDH (22.750 m²). Verzocht wordt dit met elkaar in overeenstemming te brengen, bijvoorbeeld door aanpassing van de planlijst in de regionale kantorenvisie.
- c. Het detailhandelsbeleid laat het toe om bij een station kleinschalige detailhandel toe te voegen met een assortiment passend bij een station. De wijze waarop dit in de planregels is opgenomen legt geen beperkingen op in aantal of omvang van de in het station gevestigde detailhandel.

Reactie gemeente

- a. *Aangegeven wordt dat kan worden ingestemd met de verantwoording van het groepsrisico, maar dat dit wel onderdeel zal moeten zijn van de besluitvorming van de raad. De verantwoording van het groepsrisico zal, als gebruikelijk bij een substantiële toename of overschrijding van de oriëntatiewaarde, onderdeel zijn van deze besluitvorming.*
- b. *In de door u aanvaarde planlijst voor kantoren wordt de beschikbare plancapaciteit voor kantoren beschreven. Deze plancapaciteit voor nieuwe kantoren geldt aanvullend op de reeds aanwezige kantoren; de bestaande voorraad. Voor Schieveste geldt dat sprake was van een bestaande voorraad aan kantoren van 36.482 m². Dit aantal is onder 'Voorraad 1 januari 2017' opgenomen in de Strategie Werklocaties 2019-2030 van de MRDH. In het*

bestemmingsplan Schieveste is bepaald dat maximaal 35.600 m² aanwezig mag zijn (artikel 4.5.1.b). Deze maximale oppervlakte is gelijk aan de bestaande voorraad op Schieveste. Voor de ontwikkeling van Schieveste wordt daarmee geen gebruik gemaakt van de resterende plancapaciteit uit de planlijst voor kantoren. Er wordt dan ook niet afgeweken van de vastgestelde kantorenvisie.

Naar aanleiding van uw zienswijze is geconstateerd dat de plancapaciteit voor Schieveste foutief is weergegeven in de door u aanvaarde planlijst voor kantoren. In de planlijst is voor Schieveste een plancapaciteit opgenomen van 22.750 m². Dit aantal vindt zijn basis in de regionale planlijst op pagina 61 van de Strategie werklocaties. In de toelichting op deze planlijst (pagina 67 van de Strategie werklocaties) en in de planlijst voor Schiedam (pagina 230) wordt echter uitgegaan van een plancapaciteit van 32.500 m². Deze fout doet op zichzelf geen afbreuk aan voorgaande conclusie, maar dient wel te worden gerectificeerd. Hierover is, via de MRDH, reeds contact met u gezocht. Daarbij is ook gewezen op de transformatie van het kantoorgebouw Stationsplein 2, met een oppervlakte van circa 9.000 m². Voor deze transformatie is recentelijke een vergunning gevraagd, waarbij wordt verwacht dat de transformatie van het gebouw in de 2^e helft van dit jaar zal aanvangen.

- c. *De planregels die gelden voor het station zijn, behoudens de toegelaten bouwhoogte, gelijk aan de regels die thans gelden op grond van het bestemmingsplan 'Oost'. Hoewel u bij de vaststelling van dat bestemmingsplan een nadere beperking van de hoeveelheid aan detailhandel niet noodzakelijk heeft geacht, vraagt u ons een dergelijke maximering alsnog toe te voegen. Gelet op de vervoerscapaciteit van het station, het huidige aanbod en het aanbod bij vergelijkbare stations wordt ruimte gezien voor 3 á 5 winkelruimten. Gelet hierop is aan de planregels een bepaling toegevoegd op grond waarvan de hoeveelheid detailhandel in het station wordt gemaximeerd op 750 m².*

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de maximale oppervlakte aan detailhandel in het station (onderdeel c).

2. Hoogheemraadschap van Delfland

- a. Het is van groot belang dat de koppeling voor hemelwaterafvoer met de Schie behouden blijft, zeker indien de waterberging niet plaatsvindt in oppervlaktewater, maar in alternatieve vasthoud- en bergingsmaatregelen. Hiervoor wordt aandacht gevraagd en dit zowel in de memo als de toelichting aan te passen.
- b. Verzocht wordt (alsnog) een afvoernorm in de planregels op te nemen. Het opnemen van een dergelijke norm biedt een garantie op een goede waterhuishouding en om te blijven voldoen aan de normen voor regionale wateroverlast.
- c. Vanwege de forse toename van vervuilingseenheden wordt verzocht Delfland te betrekken bij de uitwerking van het DWA-systeem.
- d. De provincie heeft eerder aangegeven dat de transformatie van het gebied aanleiding is de veiligheidsnorm van de regionale waterkering te onderbouwen. Indien dit nodig is heeft Delfland hierbij een adviserende en ondersteunende rol.

Reactie gemeente

- a. *De memo waterbergingsmogelijkheden beschrijft de mogelijkheden die er zijn om waterberging toe te passen op Schieveste. Voor alle beschreven opties geldt dat de bestaande koppeling voor afvoer met hemelwaterafvoer gehandhaafd zal blijven. Dit geldt zowel indien oppervlaktewater wordt toegevoegd en wanneer alternatieve vasthoud- en bergingsmaatregelen worden gerealiseerd. Paragraaf 6.3 van de toelichting op het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld.*

- b. *De door u genoemde afvoernorm vormt één van de uitgangspunten bij de verdere uitwerking van het waterhuishoudkundig systeem. Dit is als zodanig ook benoemd in de als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde rapportage Waterhuishouding. Gelet op het gezamenlijke belang van een goede waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast is de betreffende norm alsnog toegevoegd aan artikel 4.5.3 van de planregels.*
- c. *De uitwerking van het DWA-systeem is onderdeel van de verdere uitwerking van de plannen. Wij zullen u, als verzocht, ook hierbij betrekken.*
- d. *In onze eerdere reactie naar aanleiding van de opmerking van de provincie inzake de veiligheidsklasse van de regionale waterkering hebben wij aangegeven niet in te zien waarom de ontwikkeling van Schieveste, waarbij de bestemming van een in de bebouwde kom gelegen kantorenlocatie wordt gewijzigd naar een woonlocatie, zou moeten leiden tot een wijziging in de veiligheidsklasse van de regionale waterkering. Daarbij hebben wij aangegeven dat de locatie Schieveste niet afwijkend is van de rest van Schiedam, waarvoor eveneens veiligheidsklasse III geldt. Voort is de kans op een overstroming zeer beperkt, mede omdat het de maaiveldhoogte op Schieveste hoger is dan het waterpeil van de Schie en de hoogte van de bijbehorende kades.*

De provincie heeft geen aanleiding gezien om naar aanleiding van onze eerdere reactie een zienswijze in te dienen op dit punt, waardoor wij er van uit gaan dat kan worden volstaan met de huidige, in de provinciale omgevingsverordening vastgelegde, veiligheidsklasse van de waterkering.

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de koppeling van de hemelwaterafvoer met de Schie (onderdeel a) en de afvoernorm (onderdeel b).

3. ProRail

- a. Het waterpeil in het gebied mag niet wijzigen in verband met het borgen van de stabiliteit van de spoorbaan en bijbehorende voorzieningen.
- b. Geborgd dient te worden dat de werkzaamheden geen invloed hebben op de stabiliteit van de spoorbaan en bijbehorende voorzieningen, alsmede op het ongehinderd gebruik daarvan.
- c. Bij werkzaamheden in de nabijheid van de spoorbaan dient rekening te worden gehouden met de Spoorwegwet.
- d. Verzocht wordt om ProRail te betrekken bij het verder ontwikkelen van bouwplannen in de directe nabijheid van het station en de spoorbaan
- e. Niet kan worden ingestemd met de wijziging van de bestemming van het P&R-terrein op Schieveste, vanwege grote beperkingen ten aanzien van het spoor.
- f. De gronden behorende tot het bestemmingsplan die in eigendom van ProRail B.V. en Railinfratrust B.V. mogen niet worden gebruikt.
- g. De gronden in eigendom van ProRail en de spoorbaan dienen onbelemmerd toegankelijk te zijn te blijven voor aannemers en hulpdiensten.
- h. Verzocht wordt de bestemming te behouden voor de gronden die voorheen bestemd waren als Railverkeer.
- i. De windbeleving op de perrons ten gevolge van het plaatsen van geluidwerende schermen is niet nader onderzocht. Dit zou alsnog moeten gebeuren en indien nodig dienen de plannen worden aangepast zodat geen overlast voor de reiziger ontstaat.
- j. De entree van het station dient vanaf geruime afstand toegankelijk te zijn en mag niet worden belemmerd.

Reactie gemeente

- a. *De plannen voor de ontwikkeling voorzien niet in een wijziging van het (grond)waterpeil ten opzichte van de bestaande situatie. Dit volgt ook uit de als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde rapportage 'Waterhuishouding. Van enige invloed op de stabiliteit van de spoorbaan ten gevolge hiervan zal dan ook geen sprake zijn. Mocht een wijziging in het (grond)waterpeil, hoewel niet voorzien, onverhoopt toch noodzakelijk zijn dan zal alvorens dit kan gebeuren onderzoek worden gedaan naar de invloed daarvan op de stabiliteit van de spoorbaan en bijbehorende voorzieningen. Hierover zal dan met u in overleg worden getreden.*
- b. *De ontwikkeling van Schieveste dient plaats te vinden op een zodanig wijze dat geen onevenredige hinder ontstaat voor de gebruikers van het gebied en de omliggende infrastructuur. Op voorhand is er geen reden om te veronderstellen dat dit niet op een veilige wijze zou kunnen gebeuren. De toetsing vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Op dat moment zal, gelet op de eisen uit hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit, moet worden aangetoond dat bouw op een voor de omgeving veilige wijze plaats kan vinden en dat dit, in uw geval, geen invloed heeft op de stabiliteit en bruikbaarheid van het spoor.*
- c. *Bij ontwikkelingen in de nabijheid van het spoor rekening wordt gehouden met de relevante wetgeving uit de Spoorwegwet en de bijbehorende Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen. De in artikel 4 van de Regeling opgenomen zorgplicht is dan ook onverkort van toepassing op de ontwikkelingen die plaats zullen vinden op Schieveste, ook bij de onder a en b genoemde situaties.*

Op grond van de Regeling geldt een beperkingengebied, bestaande uit een kernzone (de spoorbaan en het talud) en een beschermingszone. De beschermingszone bedraagt bij een hoofdspoorweg in een ophoging 6 meter uit de teen van het talud. De bij het spoor behorende beschermingszone is toegevoegd aan de verbeelding als 'specifieke bouwaanduiding - beschermingszone spoor'. Daarbij is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen activiteiten plaats mogen vinden, uitgezonderd de activiteiten waarvoor ingevolge artikel 2 van de Regeling vrijstelling is verleend en hiervoor ingevolge artikel 5 van de Regeling een melding is gedaan. Andere activiteiten zijn slechts toegelaten nadat advies is gevraagd bij de spoorwegbeheerder inzake de bereikbaarheid van het spoor.

- d. *De ligging van Schieveste in de nabijheid van een station is een grote waarde voor het gebied. Een goed functionerend station is daarmee een gezamenlijk belang. Dit maakt dat wij u zullen betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen om te bepalen hoe de woningbouwontwikkeling het beste kan aansluiten op de belangen van spoor en station.*
- e. *Op Schieveste, aan de noordzijde van het spoor, bevindt zich momenteel een P&R-voorziening. De gronden waarop deze voorziening is gelegen zijn deels in eigendom van de gemeente Schiedam en deels van Railinfratrust. De gronden voor zover in eigendom van Railinfratrust waren ingevolge het voorheen geldende bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer - Railverkeer'. De gronden in eigendom van de gemeente hadden de bestemming 'Gemengd'. Geen van deze bestemmingen liet het gebruik van de betreffende gronden als parkeervoorziening ten behoeve van het station toe.*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming van de gronden gewijzigd naar 'Woongebied'. Deze bestemming doet recht aan de beoogde ontwikkeling van het gebied naar een hoogwaardig woonmilieu. Gelet op de beoogde ontwikkeling zien wij geen aanleiding om de voorheen geldende bestemming 'Verkeer - Railverkeer' te behouden. In plaats daarvan is aan de verbeelding ter plaatse van de P&R-voorziening de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - P&R-parkeervoorziening' toegevoegd. Ingevolge de planregels mogen de betreffende gronden

worden gebruikt als P&R-voorziening. Dit doet recht aan het huidige gebruik en de verplaatsing van de P&R-voorziening naar het bioscoopcomplex (zie reactie onder 4.k). Van enige planologische beperking is daarmee geen sprake.

- f. Het spreekt voor zich dat gronden van derden, zoals de bedoelde gronden in eigendom van Railinfratrust, pas mogen worden gebruikt op het moment dat deze zijn verworven, of anderszins toestemming is verkregen voor het gebruik van de gronden. Tot het moment dat hierover overeenstemming is bereikt zullen de betreffende gronden niet worden ontwikkeld overeenkomstig het bestemmingsplan.*
- g. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van het spoor is geborgd met de bepalingen inzake het beperkingengebied bij het spoor als voornoemd onder c. De plannen voor de definitieve inrichting van het gebied dienen nog nader te worden uitgewerkt. De bereikbaarheid van de beschermingszone vanaf de openbare weg zal daar onderdeel van zijn. Hierover zullen wij nader met u in overleg treden.*
- h. Verwezen wordt naar de reactie onder e.*
- i. Gelet op de akoestische situatie op Schieveste is het noodzakelijk om geluidwerende voorzieningen te treffen aan de noordzijde van het spoor, in het verlengde van de perronkap. Gelet op de positionering van de schermen ten opzichte van de overwegende windrichting worden op voorhand geen negatieve effecten voorzien ter plaatse van het station. Dat geldt ook voor het effect op de lichttoetreding, ook omdat dit afhankelijk is van de wijze waarop de schermen worden uitgevoerd. Hoewel op voorhand geen negatieve effecten worden voorzien, is aan het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden toegevoegd dat de geluidschermen pas kunnen worden geplaatst nadat een windonderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat op het perron geen windgevaar zal optreden (artikel 4.3.1.b). Op die wijze kunnen de effecten worden beoordeeld op grond op basis van de concrete plannen voor de schermen en kunnen, voor zover nodig, maatregelen aan de schermen worden getroffen om enig windgevaar weg te nemen.*
- j. Als voornoemd is het station van grote waarde voor de ontwikkeling van het gebied. Een goede aansluiting van het gebied op het station is daarmee van belang. Over de exacte uitvoering van de entree van het station en de aansluiting daarvan op het openbaar gebied gaan wij graag met u in overleg op het moment dat de plannen voor het openbaar gebied nadere worden uitgewerkt. De door u genoemde goede zichtbaarheid en bereikbaarheid zijn ook voor ons daarbij belangrijke uitgangspunten. Om enige onduidelijkheid te voorkomen is aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Woongebied' toegevoegd dat deze gronden ook mogen worden gebruikt als stationsentree met bijbehorende voorzieningen (artikel 4.1.l). Hiermee biedt het bestemmingsplan de ruimte en flexibiliteit om een optimale aansluiting van het woongebied op het station te realiseren. Aangezien voor de entree gronden zullen moeten worden gebruikt die niet bij u in eigendom zijn, zullen hierover nadere afspraken gemaakt moeten worden. Dit geldt overigens ook voor de huidige entree, die is gepositioneerd op gronden in eigendom van de gemeente Schiedam.*

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de beschermingszone bij het spoor (onderdeel c), de tijdelijke P&R-voorziening (onderdeel e), de windeffecten van geluidschermen (onderdeel i) en de stationsentree (onderdeel j).

4. NS Stations B.V.

- a. In vergelijking tot het voorheen geldende bestemmingsplan worden ter plaatse van de overbouw van het metrotracé geen kantoren meer toegelaten. Verzocht wordt deze functie te handhaven.
- b. De noordelijke entree van het stationsgebouw dient met een dubbelbestemming te worden aangegeven in het station, waarbij de daarbij behorende voorziening en ter plekke zijn toegelaten. Deze bestemming dient ook ruimte te laten voor een grotere stationsentree met bijbehorende voorzieningen.
- c. Een vrije doorgang naar en zicht op de stationsentree dient te worden gewaarborgd. Daarbij geldt dat indien wijzigingen plaatsvinden aan de entree, dit voor kosten van de veroorzaker is.
- d. De technische ruimten in het spoortalud dienen bereikbaar te blijven. Verzocht wordt ter plaatse van het spoortalud een bebouwingsvrije zone op te nemen in het bestemmingsplan.
- e. Het bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk langs de perronkap. Verzocht wordt te onderzoeken wat het effect is op de daglichttoetreding en wachtkwaliteit voor reizigers. Ook dient gekeken te worden naar de eventuele windhinder die kan ontstaan.
- f. Niet kan worden ingestemd met de wijziging van de bestemming van het P&R-terrein op Schieveste.
- g. In de toelichting wordt gesteld dat alle gronden in eigendom zijn van de gemeente. Dit is onjuist aangezien een deel van de P&R-voorziening eigendom is van ProRail.
- h. De entree aan de noordzijde van het stationsgebouw ligt op gronden in eigendom van de gemeente. Verzocht wordt de mogelijkheden te verkennen om deze gronden te verwerven.
- i. De ontwikkeling voorziet in een autovrij binnengebied. Dit staat haaks op de behoefte om de noordelijke stationsentree bereikbaar te houden voor vervangend vervoer, hulpdiensten en Kiss & Ride voor mindervaliden.
- j. Het bestemmingsplan maakt geluidwerende schermen mogelijk. Verzocht wordt de effecten van deze voorzieningen op de wachtkwaliteit te onderzoeken (windeffect, lichteffect, tunneleffect).
- k. De P&R-voorziening in de bioscoop wordt niet gezien als een alternatief voor de huidige P&R-voorziening aan de noordzijde van het station.
- l. Het bestemmingsplan zou niet mogen leiden tot een beperking van de branchering en oppervlakte aan voorziening in het station.

Reactie gemeente

- a. *Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan waren in en op de overbouw van het metrotracé kantoren toegelaten. Deze functie sloot aan op de destijds beoogde ontwikkeling van Schieveste als kantorenlocatie. De plannen voor het gebied zijn inmiddels gewijzigd. Dat geldt ook voor de behoefte aan kantoren (zie ook onder 1.b). Wij zien derhalve geen aanleiding om de betreffende functie te handhaven. Wel zal in het bestemmingsplan worden opgenomen dat in het station kantooruimte ten behoeve van het station en het railverkeer zijn toegelaten tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m² overeenkomstig het in artikel 6.12 van de provinciale Omgevingsverordening genoemde maximum.*
- b. *Zie reactie onder 3.j.*
- c. *Zie reactie onder 3.j.*
- d. *Zie reactie onder 3.c en 3.g.*
- e. *De bebouwing aan de noordzijde van het station is, mede gelet op de ruimte die gelet op de bereikbaarheid zal worden vrijgehouden (zie onder d), niet van invloed is op de daglichttoetreding en de wachtkwaliteit voor reizigers. Het bestemmingsplan voorziet daarbij niet in andere effecten dan reeds konden optreden indien op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Schieveste' ter plekke kantoren zouden worden gebouwd.*

Dit neemt niet weg dat ook wij belang hechten aan een goede verblijfskwaliteit op het station. Om die reden zijn wij reeds met u in gesprek en willen wij met u in gesprek blijven bij de verdere uitwerking van de plannen. De door u genoemde verblijfskwaliteit, maar ook de inpassing van de stationsentree, kunnen op die manier worden meegenomen bij de verdere planuitwerking.

f. Zie reactie onder 3.e.

g. Als voornoemd onder 3.f is een deel van de gronden op Schieveste niet in eigendom van de gemeente. De tekst waar u naar verwijst betreft niet de eigendomssituatie, maar het grondgebied van de gemeente Schiedam. Deze tekst is opgenomen omdat in de oorspronkelijke plannen voor Schieveste uit 2002 ook wordt voorzien in aansluitende bebouwing op het grondgebied van de gemeente Rotterdam. Het betreffende deelgebied 4 maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

h. Als voornoemd onder 3.j is een goede aansluiting op het station van groot belang voor het nieuwe woongebied. Hierover blijven wij graag met u in gesprek. De vraag of daarbij sprake dient te zijn van een eventuele verwerving van gronden zullen onderdeel zijn van deze gesprekken.

i. De ambitie om op Schieveste een autoluw binnengebied te realiseren staat haaks op uw behoefte om de noordelijke stationsentree bereikbaar te houden voor gemotoriseerd verkeer. Met de ontwikkeling van Schieveste kan niet langer in deze behoefte worden voorzien, behoudens de toegankelijkheid voor hulpdiensten. Wij zien echter voldoende mogelijkheden om deze behoefte op een andere wijze in te vullen, bijvoorbeeld via de entree aan het Stationsplein of via de toegangen aan de Horvathweg. De Horvathweg zien wij daarbij, mede gelet op de beschikbare opstelruimte voor bussen, ook als de meest geschikte plek voor vervangend vervoer. Hierover gaan wij graag nader met u in overleg.

j. Zie reactie onder 3.i.

k. Enige jaren geleden is een alternatieve P&R-voorziening gerealiseerd in het bioscoopcomplex op Schieveste. Deze voorziening is gebouwd met een bijdrage van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Wij zien niet in waarom deze voorziening niet voldoet aan uw eisen, dan wel met aanvullende maatregelen kan gaan voldoen aan deze eisen. Wij gaan er dan ook van uit dat de P&R-voorziening in de bioscoop zal gaan functioneren als alternatief voor de huidige tijdelijke P&R-voorziening aan de noordzijde van het station. De eventuele noodzakelijke aanpassing aan de P&R-voorziening om deze geschikt te maken, voor zover noodzakelijk, zijn onderdeel van de gesprekken die met u worden gevoerd.

l. De gebruiksmogelijkheden voor het station zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Van een beperking in branchering is dan ook geen sprake. Wel is, anders dan op grond van het geldende bestemmingsplan, de oppervlakte aan detailhandel gemaximeerd op 750 m². Wij zijn gebonden een dergelijke maximering toe te passen, gelet op de zienswijze van de provincie Zuid-Holland (zie onder 1.c) en het bepaalde in de provinciale Omgevingsverordening. Het genoemde maximum biedt ruimte voor de thans aanwezige detailhandel en eventuele toevoeging van bij het station behorende detailhandel

De zienswijze is gegrond voor wat betreft kantoren in het station (onderdeel a), de stationsentree (onderdeel b), de beschermingszone bij het spoor (onderdeel d), en de windeffecten van geluidschermen (onderdeel j).

5. Delta Fiber Nederland B.V.

- a. Delta Fiber is gevestigd in het gebied en is daarmee direct betrokken bij de planvorming. Behoudens informeren heeft er geen participatie plaatsgevonden over de toekomstige ontwikkelingen.
- b. De ontwikkeling van het gebied zal leiden tot geluid- en verkeersoverlast en een verminderde bereikbaarheid.
- c. De sloop van het gebouw leidt tot onrust bij de bestaande medewerkers en is schadelijk voor het aantrekken van nieuw personeel.
- d. Er is geen uitvoeringsplan waarin rekening wordt gehouden met de belangen wensen van de bestaande gebruikers. Het gewenste eindbeeld van een intensief bebouwd hoogstedelijk woongebied voldoet niet aan de eisen en verwachtingen waarop de locatiebeslissing is gebaseerd.
- e. De documenten bevatten geen verantwoording en beleidsmatige toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

- a. *De plannen voor de ontwikkeling van het gebied zijn op verschillende momenten aan betrokken gepresenteerd, zowel door de gemeente als door de ontwikkelaar. Wij hebben u persoonlijk uitgenodigd voor zowel de presentaties van de plannen in het Lentiz Life College, als het Stadserf van 7 januari 2020. Daarnaast heeft op 15 oktober 2019 een gesprek plaatsgevonden waarbij wij met u, uw verhuurder (M7 Real Estate) en de ontwikkelaar hebben gesproken over de ontwikkelingen op Schieveste. Zoals u stelt waren deze momenten met name bedoeld om u en andere te informeren. Omdat de eventuele herontwikkeling van het kantoorpand waarin u gevestigd was pas over een aantal jaar is voorzien, en de plannen voor deze fase van de gebiedsontwikkeling nog niet zijn uitgewerkt, heeft een meer intensieve vorm van participatie nog niet plaatsgevonden.*

Dit neemt niet weg dat wij uw gevoelens begrijpen, ook gelet op de toekomst van uw bedrijf en de beslissingen die u in dat kader moet nemen. Daarom heeft op 14 december een meer inhoudelijk gesprek plaatsgevonden. Daarbij is afgesproken om tot procesafspraken te komen over een eventuele toekomstige verplaatsing, op het moment dat het kantoorpand gesloopt gaat worden, de bijbehorende verhuiskosten en de planning. Wij zien dit als de basis voor een verdere participatieve samenwerking.

- b. *De door u genoemde verstoring en overlast zullen pas optreden op het moment dat daadwerkelijk gebouwd zal worden. Op het moment dat voor de bouw vergunningen worden verleend zal ook worden getoetst of dit op een voor de omgeving veilige wijze gebeurt, waarbij zo min mogelijk overlast ontstaat. Ook de bereikbaarheid van uw kantoorpand zal daar onderdeel van zijn. Op voorhand dient wel opgemerkt te worden dat enige overlast onvermijdelijk zal zijn, al is dit niet anders dan wanneer overeenkomstig het huidige bestemmingsplan in het gebied kantoren of de andere toegelaten voorzieningen zullen worden gebouwd.*
- c. *Hoewel wij begrijpen dat de plannen onrust kunnen veroorzaken bij u en uw personeel streven wij er naar, zoals recent met u besproken, om op het moment dat u moet verhuizen u een goede, vergelijkbare locatie aan te bieden die recht doet aan uw wensen en verwachtingen.*
- d. *Het klopt dat er momenteel nog geen uitvoeringsplan is voor de fase van de gebiedsontwikkeling waarin u gevestigd bent. Dit is omdat de ontwikkeling van dit gebied pas over enkele jaren is voorzien. Aanvullend wordt verwezen naar de reactie onder a, het gesprek van 14 december en de procesafspraken die in dat kader zullen worden gemaakt.*
- e. *Uit reactie geeft aanleiding om te veronderstellen dat u het Masterplan Schieveste en het Kwaliteitsplan Schieveste heeft bekeken, en niet het bestemmingsplan Schieveste zoals dat op*

26 november 2020 ter beschikking is gesteld via ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan en de bijbehorende milieueffectrapportage bevatten de vereiste verantwoordingen en beleidsmatige toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Wij adviseren u hiervan alsnog kennis te nemen.

De zienswijze is ongegrond.

6. Roc Vastgoed B.V.

- a. Het bestemmingsplan leidt tot rechtsonzekerheid omdat het beoogde eindbeeld niet voldoende concreet en inzichtelijk is. De stedenbouwkundige opzet en de daar aan ten grondslag liggende uitgangspunten uit het masterplan zijn vrijwel niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Aannemelijk dient te zijn dat het bestemmingsplan bijdraagt aan een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling en zal leiden tot een goede ruimtelijke ordening en goede leefomgeving. Aan de bevoegdheid tot het stellen van nadere regels kan daarbij geen enkele zekerheid worden ontleend.
- b. De voorwaardelijke verplichting als bedoeld in artikel 4.3.1.a zou niet mogen worden gebruikt aangezien een dergelijke bepaling onderdeel zou moeten zijn van de planregels en verbeelding. De voorwaardelijke verplichting leidt tot rechtsonzekerheid, waardoor een goede ruimtelijke ordening en leefomgeving niet kunnen worden verzekerd.
- c. De stedenbouwkundige opzet doet afbreuk aan de kwaliteit van de openbare ruimte ter plaatse van het DCMR-gebouw en de gebruiksmogelijkheden van het kantoorpand.
- d. De planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Schieveste worden beperkt, aangezien de hotelfunctie is vervallen, de oppervlakte aan kantoren is gemaximeerd en de maximaal toegelaten bouwhoogte wordt beperkt.
- e. Het pand zou ook gebruik kunnen worden voor een woonfunctie.
- f. Het bouwvlak is niet overeenkomstig de ligging van de ondergrondse parkeergarage en de toegang daartoe.
- g. Een deel van de bebouwing is geprojecteerd op gronden in eigendom van Roc Vastgoed.

Reactie gemeente

- a. *De visie dat het eindbeeld onduidelijk is en daardoor de rechtszekerheid in het geding is wordt niet gedeeld. Hoewel het bestemmingsplan tot doel heeft flexibiliteit te bieden, worden de mogelijkheden daartoe aanzienlijk ingeperkt door de milieutechnische aandachtspunten. Deze hebben geleid tot een gedetailleerde regeling inzake de positionering en bouwhoogte van de beoogde bebouwing. Dit volgt uit artikel 4.2 en 4.3.1.a. De planregels bevatten aanvullend een veelheid aan nadere bepalingen die invulling geven aan de wijze waarop de bebouwing dient te worden uitgevoerd, en de inrichting van de openbare ruimte.*

Met deze regels biedt het bestemmingsplan een duidelijk kader voor de ontwikkeling van Schieveste. Afwijkingen in de situering en de hoogte van gebouwen zijn slechts mogelijk indien wordt aangetoond dat rekening wordt gehouden met wet- en regelgeving inzake geluid, luchtkwaliteit, windhinder, bezonning en trillingen. Uit deze voorwaardelijke verplichting volgt een nadere beoordeling van deze aspecten op het moment dat wordt afgeweken van de vastgelegde situering en bouwhoogte. Dit biedt ons ruimte om ook bij een wijziging te sturen op een vergelijkbare kwaliteit als de bebouwing die op grond van het bestemmingsplan reeds is toegelaten.

Op grond van artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat nadere eisen kunnen worden gesteld. Een dergelijke bepaling is in artikel 4.4 van het bestemmingsplan opgenomen. Met deze bepaling is het mogelijk om op basis van het vastgelegde en op onderdelen gedetailleerde ontwikkelkader, zoals dat volgt uit artikel 4.1 en 4.2 van het bestemmingsplan te sturen om het beoogde eindbeeld als bedoeld in het Masterplan te realiseren. Via deze bepaling zal dan ook, voor

zover niet reeds is vastgelegd in de overige planregels, als voornoemd, worden gestuurd op het in het masterplan gepresenteerde eindbeeld.

De beoogde ontwikkeling als benoemd in het Masterplan en de aandachtspunten uit het Kwaliteitsplan zijn daarmee, voor zover de wet de ruimte biedt, zoveel als mogelijk vastgelegd in het bestemmingsplan, de welstandsparagraaf of het besluit hogere waarde (geluid). Van enige onduidelijkheid over het beoogde eindbeeld of rechtsonzekerheid is dan ook geen sprake.

Uit het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken volgt dat de ontwikkeling van Schieveste voldoet aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dat binnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt een andere invulling van het gebied mogelijk is, die meer tegemoet komt aan uw individuele bezwaren, maakt op zich niet dat de in het Masterplan gepresenteerde ontwikkeling van Schieveste niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor beide opties, waarbij voor beiden geldt dat deze voldoen aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

- b. *De voorwaardelijke verplichting als bedoeld in artikel 4.3.1, ziet op de situatie dat gekozen wordt voor een gewijzigde invulling van het gebied, zoals bijvoorbeeld het door u gepresenteerde plan van Mollink Soeters. Met het bestemmingsplan wordt beoogd een dergelijke gewijzigde invulling mogelijk te maken op het moment dat dit leidt tot een voor alle betrokkenen betere invulling van het gebied. Een dergelijke ontwikkeling is echter pas mogelijk indien de vereiste onderzoeken worden uitgevoerd, waarbij wordt aangetoond dat ook bij een dergelijke invulling wordt voldaan aan de wet- en regelgeving. De betreffende voorwaardelijke verplichting ziet daarmee dan ook juist op het beschermen van een goede ruimtelijke ordening en leefomgeving.*

Voor zover u stelt dat het stellen van voorwaardelijke verplichtingen niet is toegelaten op het moment dat de gemeente het zelf in haar macht heeft de vervulling van deze voorwaarden af te dwingen, geldt dat de gronden op termijn zullen worden verkocht aan de ontwikkelende partij. Aangezien het stellen dergelijke voorwaarden als onderdeel van de grondverkoop niet is toegelaten, is gekozen voor het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

- c. *Voor wat betreft de stedenbouwkundige opzet dient in de eerste plaats opgemerkt te worden dat op grond van het huidige bestemmingsplan uit 2012 een vergelijkbare stedenbouwkundige opzet zou kunnen worden gerealiseerd, met bijvoorbeeld kantoren. De door u genoemde effecten zouden op grond van het huidige bestemmingsplan reeds op kunnen treden en wijzigen met dit bestemmingsplan niet.*

Het bestemmingsplan uit 2012 ging uit van een maximale bouwhoogte van 50 meter, met drie hoogteaccenten. Het hoogste hoogteaccent (95 meter) was daarbij reeds voorzien op de locatie van de geprojecteerde woontoren van 90 meter, zoals ook volgt uit het oorspronkelijke Masterplan voor Schieveste uit 2003, op basis waarvan uw gebouw is ontwikkeld. De genoemde windhinder en verminderde zichtbaarheid konden op grond daarvan ook al optreden. Wij zien dan ook niet in dat het bestemmingsplan uw belangen in zoverre schaadt.

Dit neemt niet weg dat dat een goede ruimtelijke kwaliteit, zowel van bebouwing als openbare ruimte, en een goede aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing belangrijke uitgangspunten zijn. Het bestemmingsplan biedt als voornoemd ook de ruimte om te komen tot een gewijzigde situering van bebouwing, indien dit leidt tot een kwalitatieve verbetering. Een alternatief zoals geschetst in de plannen van Mollink Soeters zou, mits voldaan wordt aan alle randvoorwaarden en de beoogde kwaliteit, ook mogelijk kunnen zijn. Wij zien hierin met name een opgave voor de ontwikkelaar om met u in overleg te blijven, over de positionering van uw gebouw binnen de gebiedsontwikkeling. In dat kader vragen wij van u rekenschap te

nemen van de effecten die reeds zouden kunnen optreden op basis van het huidige bestemmingsplan.

- d. *Het gebouw in eigendom van Roc Vastgoed betreft het kantoorgebouw waarin momenteel de DCMR gevestigd is. Dit kantoorgebouw is gebouwd in het kader van de oorspronkelijke beoogde ontwikkeling van Schieveste als kantoorgebied, zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Schieveste uit 2012. Naar aanleiding van uw eerdere reactie zijn de gebruiksmogelijkheden uit dit bestemmingsplan overgenomen, uitgezonderd de hotelfunctie. Daarnaast is de maximale oppervlakte aan kantoren gemaximeerd.*

Het bestemmingsplan Schieveste uit 2012 betreft een globaal bestemmingsplan, waarbij voor het gehele gebied maximale oppervlakten zijn gegeven voor de verschillende functies. Deze wijze van bestemmen heeft tot gevolg dat slechts gebruik kan worden gemaakt zolang de maxima niet zijn overschreden. De mogelijkheden die u heeft om uw pand te gebruiken overeenkomstig het 'oude' bestemmingsplan zijn dan ook afhankelijk van de wijze waarop de rest van het gebied wordt gebruikt

Op grond van artikel 3.2.a van het oude bestemmingsplan mochten de gronden tevens worden gebruikt voor hotels tot een maximum van 7.950 m². Deze gebruiksruijnte is reeds vergeven met de ontwikkeling van een hotel aan de westzijde van de Schie (Schieveste fase 5). De planologische mogelijkheden voor een hotel zijn daarmee reeds ingevuld. Met de nieuwe planologische regeling, waarbij hotels niet zijn toegelaten, wordt recht gedaan aan deze situatie. Daarbij is er, gelet op een duurzame stedelijke ontwikkeling, op dit moment geen behoefte aan aanvullende hotels ten opzichte van de hotels die momenteel in ontwikkeling zijn.

Voor wat betreft kantoren is de oppervlakte voor uw pand gemaximeerd op 15.000 m². De in geding zijnde planregel doet daarmee recht aan de bestaande, vergunde situatie. Daarbij zijn wij, gelet op de regionale kantorenafspraken en het bepaalde daaromtrent in de provinciale Omgevingsverordening, gebonden de maximale oppervlakte aan kantoren te beperken ten opzichte van de oorspronkelijk bedoelde maxima (zie verder onder 1.b).

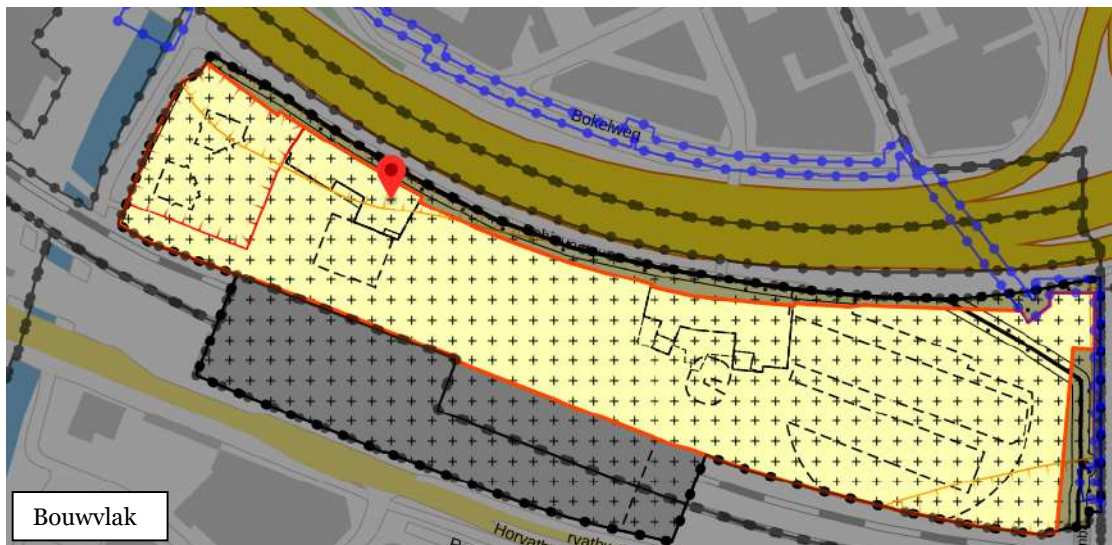
Eveneens wordt gewezen op de aanvullende toegelaten gebruiksmogelijkheden, zoals detailhandel, horeca of dienstverlening. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en een duurzame stedelijke ontwikkeling zijn dergelijke gebruiksmogelijkheden gemaximeerd. Dit maximale oppervlakte zien wij als passend bij de beoogde ontwikkeling. Wij zien geen aanleiding deze maxima te verruimen en zo ook te laten gelden voor het pand dat u in eigendom heeft. Dit is ook in lijn met de wijze waarop dit gebouw, als kantoorpand, is vergund.

Door uw wordt gesteld dat de maximaal toegelaten bouwhoogte is beperkt tot 40 meter. Deze bouwhoogte was eerder opgenomen in het concept van het bestemmingsplan, waarop u eerder heeft gereageerd. In de reactie daarop is reeds aangegeven dat de bouwhoogte zal worden aangepast naar 50 meter overeenkomstig het 'oude' bestemmingsplan. Dit is ook gebeurt in het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage is gelegd. Daarmee is reeds tegemoet gekomen aan uw verzoek. Wij gaan er van uit dat u dit niet goed heeft gelezen in het als ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan.

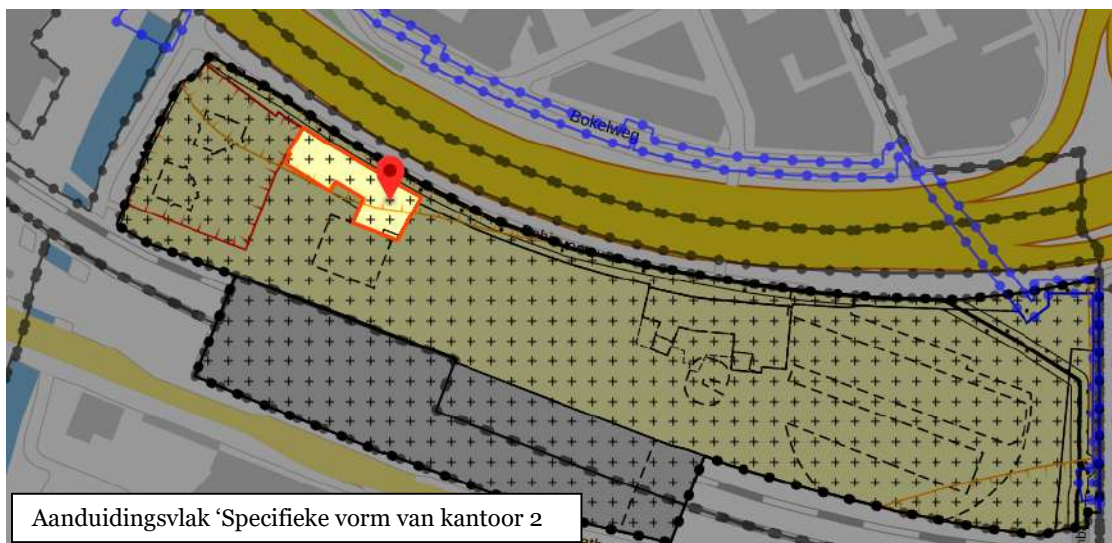
- e. *Uw verzoek betreft aanvullend een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van uw pand, door deze ook voor wonen te gebruiken. Wij zien op voorhand geen reden om met dit bestemmingsplan aan dit verzoek tegemoet te komen. Als voornoemd wensen wij voor uw pand vast te houden aan de oorspronkelijk vergunde situatie. Dit neemt niet weg dat wij wel ruimte willen laten voor een toekomstige transformatie van het pand naar wonen. Om die reden zal aan de planregels een wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd op grond*

waarvan het wonen op deze locatie kan worden toegelaten (artikel 4.8.3). Daarbij geldt dat deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast op het moment dat wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende milieuregels en de gemeentelijke kwaliteitseisen voor Schieveste. Geen aanleiding wordt gezien voor een verdere verruiming van de bouwhoogte naar 70 meter, aangezien hoogteaccenten daargelaten, de hoogte langs de A20 is gemaximeerd op circa 50 meter, zoals ook het geval was in het voorheen geldende bestemmingsplan.

- f. Uw opmerking met betrekking tot de ligging van het bouwvlak betreft een onjuiste interpretatie van het bestemmingsplan. Voor heel Schieveste geldt één bouwvlak waarin de bebouwing is toegelaten (zie afbeelding bouwvlak, rood omkaderd). Dit bouwvlak omvat alle door u genoemde percelen en doet recht aan de bestaande situatie waarin sprake is van een kantoorgebouw met ondergrondse parkeergarage.



Mogelijk is bij u enige onduidelijkheid ontstaan vanwege de ligging van de functie-aanduiding 'specifieke vorm van kantoor 2'. Het betreffende aanduidingsvlak omvat uitsluitend het gebouw (kadastraal perceel SDM I 6219). Met deze aanduiding wordt een planregel aangestuurd op grond waarvan de oppervlakte aan kantoren wordt gemaximeerd overeenkomstig de bestaande, vergunde situatie.



- g. *Het spreekt voor zich dat gronden van derden, zoals de gronden die u in eigendom heeft, pas mogen worden gebruikt op het moment dat deze zijn verworven, of anderszins toestemming is verkregen voor het gebruik van de gronden. Het gebruik dan wel de verwerving van deze gronden is onderdeel van de gesprekken die met u worden gevoerd.*

De zienswijze is gegrond voor wat betreft het bieden van de mogelijkheid om het DCMR-gebouw te transformeren naar woningen (onderdeel e).

7. Lentiz Onderwijsgroep

- a. *Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan had Lentiz volgens de norm recht op 98 parkeerplaatsen, waarvan er 37 zijn gerealiseerd. Het parkeren rond het gebouw is in de huidige situatie onvoldoende. Om die reden wordt gevraagd te garanderen dat 98 parkeerplaatsen exclusief door Lentiz mogen worden gebruikte gedurende de dag en parkeer- en stallingsplaatsen die ten gevolge van de ontwikkeling worden opgeheven te compenseren*
- b. *Gevraagd wordt de reguliere norm voor parkeren bij MBO-onderwijs te hanteren,*
- c. *Gevraagd wordt de mogelijkheid te bieden voor het parkeren in de nabijheid van de school tijdens ouderavonden.*
- d. *De geprojecteerde bebouwing is aanzienlijk hoger dan de in 2012 geplande parkeergarage en niet in lijn met het eerdere bestemmingsplan. De omliggende bebouwing dient rekening te houden met de zichtbaarheid van de school en zaken als schaduwwerking, kwaliteit van het plein, geluid en wind.*
- e. *Tunnel: Lentiz is bereid medewerking te verlenen aan het realiseren van een tunnel. Sociale veiligheid een belangrijk uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de tunnel. Daarnaast mag de tunnel niet leiden tot gevolgschade voor het onderwijsgebouw.*

Reactie gemeente

Op voorhand moet opgemerkt worden dat u uw zienswijzen buiten de wettelijke termijn van 6 weken heeft ingediend en dat uw zienswijze om die reden niet in behandeling kan worden genomen. Het niet tijdig indienen van de zienswijze betekent ook dat, indien u het niet eens bent met de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan, u hiertegen mogelijk niet meer in beroep kan gaan. Deze mogelijke wettelijke beperking neemt niet weg dat wij uw zienswijze wel inhoudelijk hebben beoordeeld en hebben meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

- a. *Anders dan u lijkt te veronderstellen ligt de verplichting om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de school niet bij de gemeente maar bij uzelf. Deze parkeerbehoefte is reeds bepaald bij het verlenen van het projectbesluit voor de bouw van de school in 2009. Op grond van dit projectbesluit is bepaald dat ten behoeve van de school moet worden voorzien in 45 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarbij is uitgegaan van een norm van 6 parkeerplaatsen per lokaal voor MBO en 0,75 per lokaal voor VMBO en een verdeling van 20% MBO en 80% VMBO. De verplichting om deze parkeerplaatsen aan te leggen ligt als voornoemd bij de school. Gelet hierop kunnen wij u niet volgen in het betoog dat u recht zou hebben op 98 parkeerplaatsen. Het feit dat in de tussenliggende periode Schieveste niet verder ontwikkeld is, en u mogelijk gebruik heeft gemaakt van het openbaar gebied om auto's te parkeren, maakt dit niet anders.*

Met het bestemmingsplan worden uitsluitend de bestaande rechten vastgelegd (45 parkeerplaatsen) en niet de aanvullende behoefte die u heeft aan parkeergelegenheid. Het behoud van deze 45 parkeerplaatsen zal gelet op het eerder verleende projectbesluit worden gegandeerd. Dit geldt niet voor de aanvullende behoefte die u zegt te hebben en waarvoor nu gebruik wordt gemaakt van het openbaar gebied. Dit betreft een tijdelijke situatie waar u geen rechten aan kunt ontlenen. Indien u behoefte heeft aan aanvullende parkeergelegenheid is het uw eigen verantwoordelijkheid om hier in te voorzien op eigen terrein of te kiezen voor een andere mobiliteitsstrategie voor uw personeel en studenten. In dat kader staat het u vrij

om met de ontwikkelaar afspraken te maken over het gebruik van de parkeergelegenheid die zij zullen realiseren ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied.

- b. Gevraagd wordt de reguliere norm voor MBO-onderwijs te hanteren. Onduidelijk is welke norm hiermee wordt bedoeld. Voor dit gebied gelden, net als voor de rest van Schiedam, de in 2017 vastgestelde parkeernormen. Deze normen zijn gebaseerd op de landelijke kencijfers voor parkeren van het CROW (Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie, oktober 2012). Deze landelijke kencijfers bieden een norm voor ROC-onderwijs (waaronder MBO-onderwijs valt) van 3,3 tot 5,3 parkeerplaatsen per 100 leerlingen (zeer sterk stedelijk gebied). In Schiedam is er, mede gelet op de goede OV-bereikbaarheid, voor gekozen om de minimale norm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 leerlingen te hanteren. Gelet hierop wordt in Schiedam dan ook de reguliere norm voor ROC-onderwijs gehanteerd. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de norm uitsluitend iets zegt over de minimale eis die wij als gemeente op kunnen leggen. Als voornoemd kan de feitelijke behoefte die u heeft hiervan afwijken en is het aan u om daar een adequate oplossing voor te vinden.*
- c. Als voornoemd is het uw eigen verantwoordelijkheid om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de gebruikers van uw school, ook voor de ouders die de school bezoeken op ouderavonden en bij andere evenementen. Indien de parkeergelegenheid die u heeft onvoldoende is, kunnen zij gebruik maken van de betaalde (openbare) parkeergelegenheid in de omgeving van de school, zoals bijvoorbeeld de parkeergarage bij de bioscoop.*
- d. Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan Schieveste was aan weerszijden van de school bebouwing toegelaten tot een hoogte van 50 meter. Dit maakt dat u er al rekening mee diende te houden dat bebouwing hoger dan is gepresenteerd in de door u genoemde schetsen zou kunnen worden gerealiseerd op het moment dat de plannen voor Schieveste wijzigen. Het feit dat het voorliggende bestemmingsplan bebouwing toelaat tot een hoogte van 70 meter hoogte maakt dit niet anders.*

Dit neemt niet weg dat bij de uitwerking van de plannen rekening dient te worden gehouden met de belangen van de school, waaronder zichtbaarheid, de kwaliteit van het schoolplein en aspecten als wind en geluid. Het bestemmingsplan biedt de ruimte voor een optimale inpassing van de school in het gebied. Wij zien hierin dan ook een opgave voor ons en de ontwikkelaar om met u in overleg te blijven, over de inpassing van uw school in de gehele gebiedsontwikkeling. In dat kader vragen wij wel van u rekenschap te nemen van het feit dat de door u genoemde effecten reeds zouden kunnen optreden indien het gebied, op basis van het huidige bestemmingsplan, als kantoorlocatie zou worden ontwikkeld.

- e. Wij zijn verheugd te lezen dat u bereid bent medewerking te verlenen aan het realiseren van een onderdoorgang / tunnel. Over de exacte uitwerking en positionering daarvan en de eventuele vergoedingen en gevolgschade zullen nog nadere (private) afspraken moeten worden vastgelegd. Dit zal onderdeel zijn van de verdere uitwerking van de plannen voor de ontwikkeling van het gebied, waar wij u als voornoemd bij zullen betrekken.*

De zienswijze is niet-ontvankelijk.

Advies Commissie voor de Milieueffectrapportage

Het milieueffectrapport Schieveste en het bestemmingsplan waartoe het MER behoort zijn ingevolge het bepaalde in artikel 7.12 van de Wet milieubeheer voor advies voorgelegd aan de commissie MER. De Commissie MER heeft op 13 januari 2021 geadviseerd.

De Commissie MER is van mening dat het MER grondig en goed leesbaar is. De Commissie MER vindt het van grote meerwaarde dat in het MER is aangegeven of ambities/doelen worden gerealiseerd. Ook is een goed onderscheid gemaakt in de effecten van het plan op de bestaande woningen en de kwaliteit van de leefomgeving in de plansituatie. De ambities en de effecten zijn met een breed toetsingskader onderzocht.

De commissie MER signaleert dat enige essentiële informatie ontbreekt voor het volwaardig meewegen van het milieubelang bij de besluitvorming over het bestemmingsplan Schieveste. Dit betreft de volgende informatie:

- a. Mobiliteit: de berekeningen voor het gemotoriseerd verkeer passen niet bij de gehanteerde parkeernormen. Hierdoor is gerekend met te veel gemotoriseerd verkeer in en rondom het gebied.
- b. Geluid: Er mist informatie over de gezondheidseffecten van de geluidbelasting voor de inwoners van het plangebied, en hoeveel inwoners gehinderd en slaapverstoord zullen zijn. Er wordt daarnaast aangegeven dat de ambitie van de maximale binnenwaarde van 33 dB wordt gehaald, terwijl het akoestisch onderzoek aangeeft dat dit later nog moet worden onderzocht.
- c. Klimaat: Er ontbreekt milieu-informatie over wat de gevolgen zijn voor de voorkeurskeuze van een warmte-koudeopslag (al dan niet in combinatie met aquathermie). Het is daardoor ook niet duidelijk of de keuze voor dit systeem conflicteert met andere ambities en doelen.

Reactie gemeente:

Met genoegen wordt kennis genomen van het positieve oordeel van de Commissie MER. Ten aanzien van ontbrekende informatie wordt het volgende opgemerkt:

- a. *In het MER is er voor gekozen om de verkeerseffecten van Schieveste te onderzoeken op basis van de CROW-kencijfers voor parkeren. Deze keuze heeft tot gevolg dat sprake is van een beperkte overschatting van de verkeerseffecten, aangezien de door het CROW gehanteerde parkeernormen ruimer zijn dan de Schiedamse parkeernorm. De gehanteerde parkeernormen geven daarmee inzicht in de 'worst case'-effecten die zouden kunnen optreden. Geconcludeerd wordt dat in een 'worst case'-scenario geen ongewenste verkeerseffecten optreden. Dit leidt tot de vervolconclusie dat indien de lagere Schiedamse parkeernorm zou worden gehanteerd evenmin sprake is van ongewenste verkeerseffecten. Dit staat beschreven in paragraaf 4.7.3 van het MER en de naar aanleiding van het advies aan het MER toegevoegde paragraaf 4.7.4*

De opmerking dat door de Schiedamse norm te hanteren een beter inzicht wordt verkregen in de daadwerkelijke effecten begrijpen wij. Echter, omdat het toepassen van de Schiedamse norm niet zal leiden tot andere conclusies wordt het niet efficiënt en noodzakelijk geacht om de betreffende onderzoeken hier op aan te passen.

De systematiek van een bestemmingsplan maakt het opnemen van een minimale parkeernorm van gemiddeld 0,3 parkeerplaats per woning noodzakelijk. Het niet opnemen van een dergelijke norm of het opnemen van een maximumnorm zou er immers toe leiden dat in het geheel geen parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd. Dat is onwenselijk. Voornoemde neemt niet weg dat het bestemmingsplan wel ruimte laat voor een nog lagere parkeernorm, aangezien op basis van het mobiliteitsconcept dat als onderdeel van de plannen zal worden uitgewerkt kan worden afgeweken van de parkeernorm.

- b. *De akoestische effecten op Schieveste zijn onderzocht in het 'Deelonderzoek Geluid' dat onderdeel is van het MER. In het deelonderzoek wordt onder andere inzicht gegeven in de hoogte van de geluidsbelasting op de woningen en waar deze optreden. Ook wordt inzicht gegeven in de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen. De gevraagde informatie is daarmee reeds onderdeel van het MER. Dit neemt niet weg dat ter verduidelijking de betreffende informatie uit het 'Deelonderzoek Geluid' is toegevoegd aan paragraaf 7.13 en 7.1.5 van het hoofdrapport.*

Het MER is zodanig aangevuld dat ook inzicht wordt gegeven in het aantal geluidgehinderden en slaapgestoorden ter plaatse van de nieuwbouw (paragraaf 7.3.3). Daarbij wordt opgemerkt dat dit een weinig realistisch beeld geeft, omdat de gebruikelijke berekening van geluidgehinderden en slaapverstoorden ziet op bestaande situaties met slecht geïsoleerde woningen. Deze methode doet geen recht aan de mate van hinder of verstoring bij goed geïsoleerde nieuwbouw, die voldoet aan de wettelijke maximale binnenwaarde voor geluid van 33 dB uit het Bouwbesluit. Het exacte pakket aan maatregelen dat noodzakelijk is om hier aan te kunnen voldoen is onderdeel van de verdere uitwerking van de plannen. Daarbij zal naast maatregelen aan het gebouw ook gekeken worden naar mogelijkheden voor geluidsreductie aan de bron. Met name voor wat betreft het spoor worden mogelijkheden gezien om de (te ruime) geluidproductieplafonds te verlagen.

- c. *Een energievisie is opgesteld op basis waarvan wordt geconcludeerd dat een warmte- en koudeopslag (in combinatie met aquathermie) het beste scenario is voor verwarming en koeling van de woningen. De (omgevings)effecten van dit systeem zijn toegevoegd aan paragraaf 9.3 van het MER.*

Wijzigen in bestemmingsplan en MER ten opzichte van het ontwerp

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen op verschillende punten aangepast. Aanvullend is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage is gelegd:

- De gemeenteraad heeft recent de nieuwe Woonvisie, Mobiliteitsvisie en Groenvisie vastgesteld. Eveneens is besloten over het nieuwe Klimaatbeleid van Schiedam. Deze nieuwe beleidsstukken zijn verwerkt in paragraaf 5.3 van de toelichting op het bestemmingsplan.
- Op grond van de planregels zijn maatschappelijke voorzieningen toegelaten in het plangebied. Dit betreft een ruimte definitie, waaronder ook functies onder vallen die gelet op de doelgroep die daar gebruik van maak, moeten worden aangemerkt als (zeer) kwetsbaar uit het oogpunt van externe veiligheid of gevoelig gelet op de luchtkwaliteit. In lijn met de gemeentelijke visie Externe Veiligheid en het advies van de GGD is een regel aan het bestemmingsplan toegevoegd die bepaalt dat deze functies door bebouwing moeten worden afgeschermd van de A20. Dit is verwerkt in paragraaf 6.6.3 (externe veiligheid) en 6.11.2 (luchtkwaliteit) van de toelichting en artikel 4.5.2 van de planregels.
- Het paraplubestemmingsplan 'Begrippen en wijze van meten' was gelijktijdig met dit bestemmingsplan in voorbereiding. Met dit bestemmingsplan worden, vooruitlopend op de Omgevingswet, de begrippen en wijzen van meten in alle bestemmingsplannen geharmoniseerd. Artikel 1 en 2 van het bestemmingsplan zijn, voor zover noodzakelijk, aangepast aan het paraplubestemmingsplan.
- Uit het in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde windonderzoek volgt dat, de in het Masterplan gekozen opzet van het gebied, op enkele plaatsen kan leiden tot windgevaar. Het optreden van windgevaar wordt als onwenselijk beschouwd. Om die reden is aan artikel 4.3.1.b van de planregels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Op grond van deze bepaling kan een omgevingsvergunning pas worden verleend nadat is aangetoond dat ten gevolge van de bouw geen windgevaar zal optreden.

Het MER is naar aanleiding van het advies van de Commissie voor de Milieueffectrapportage aangepast. Aanvullend zijn in het MER de resultaten van een nieuwe stikstofberekening toegevoegd. Een hernieuwde berekening is uitgevoerd omdat in het najaar van 2020 een nieuwe versie van de AERIUS-software beschikbaar en de fasering van de ontwikkeling van Schieveste verder is geoptimaliseerd.

Bijlage: Verslag en Advies Subcommissie Zienswijzen



Datum

8 september 2021

Registratienummer

Aanwezig

Leden: Arjen Kuin (voorzitter) en Karin de Vries

Adviseur college: Bas Hovens

Griffie: Els van Dijk

Insprekers: 1. Namens ROC Vastgoed: de heren C. Slangen en P. Dekker
2. Namens Delta Fiber: de heren F. Kwantes en J. Louws

Tevens aanwezig: Sandra van Riemsdijk (projectmanager Schieveste) en Marco van Os (OCS)

Onderwerp

Verslag en advies subcommissie zienswijzen OBP Schieveste

De **voorzitter** opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Hij geeft aan dat dit een hoorcommissie is: deze commissie hoort alle aanwezigen en brengt hierover advies uit aan de gemeenteraad.

Voorzitter licht de gang van zaken toe. Nadat de **insprekers** in de gelegenheid zijn geweest een toelichting te geven en de **adviseur** van het college daarop heeft gereageerd, zal de subcommissie in beslotenheid een advies op voor de vergadering van de raadscommissie van dinsdag 21 september 2021 opstellen. In deze commissievergadering kan nog worden ingesproken. Na de raadscommissie staat het bestemmingsplan op de agenda van de raadsvergadering van 28 of 30 september 2021. Daar kan slechts worden ingesproken als het onderwerp na de behandeling in de raadscommissie een bespreekstuk blijft en geen hamerstuk wordt.

ROC Vastgoed (hierna ROC) heeft zijn betoog vooraf aan de subcommissie toegestuurd. Daarom stelt de **voorzitter** voor om de **adviseur van het college** (hierna **adviseur**) direct hierop te laten reageren.

Adviseur geeft aan dat **ROC** op zoek is naar zekerheid. De enige zekerheid die hen gegeven kan worden is dat er veranderingen zullen optreden in de omgeving van hun gebouw. Overigens zijn veranderingen, zoals het hoogteaccent, ook al mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan.

Door **ROC** wordt verzocht het Masterplan vast te leggen in het bestemmingsplan. **Adviseur** geeft aan dat dit is gebeurd voor zover het wettelijk is toegestaan in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (Crisis en herstelwet - Chw). Omdat de toekomst echter altijd onzeker is, is er niet voor gekozen om alles dwingend vast te leggen, maar ruimte te laten voor aanpassingen en wijzigen indien dit leidt tot een meer gewenste inrichting van het gebied. Deze ruimte is via de regels gebonden aan aanvullende onderzoeksvereisten. Het is juist deze ruimte die ook de mogelijkheid biedt om in overleg met **ROC** te komen tot een eventuele herpositionering van de bebouwing rond het DCMR-gebouw, die recht doet aan hun bezwaren.

De opmerking met betrekking tot de bestemmingsplanactiviteit betreft een mogelijkheid die toegepast had kunnen worden omdat de Chw van toepassing is. De strekking van deze bepaling ziet echter uitsluitend op het gebruik en niet op de bebouwing. **Adviseur** geeft aan dat de gemeente wil dat er op deze locatie kan worden gewoond, dus er is geen reden om een dergelijke bepaling op te nemen. Daarbij zijn de regels uit het Kwaliteitsplan, voor zover de wet dit toelaat, al geïmplementeerd in het bestemmingsplan.

Door **ROC** wordt gewezen op de mogelijkheden om private afspraken te maken, gelet op de eigendomspositie van de gemeente. **Adviseur** geeft aan dat, hoewel er ruimte voor is, en er ook dergelijke afspraken worden gemaakt, het voor een gemeente niet is toegelaten om private afspraken te maken indien dergelijke zaken ook via het bestuursrechtelijke spoor kunnen worden geregeld, bijvoorbeeld via een bestemmingsplan.

Met betrekking tot de functies van het huidige pand geldt dat het pand gebruikt mag worden als kantoor. Om enige onduidelijkheid weg te nemen stelt **adviseur** voor om in de begripsbepaling de definitie van brutovloeroppervlak (bvo) zodanig aan te vullen dat parkeer- en stallingsruimten niet worden meegerekend. De opmerking inzake detailhandel, horeca en dienstverlening rust op een misvatting. Dit gebruik is ook toegelaten in het DCMR-pand (artikel 4.1, e t/m h). Het toevoegen van dergelijke functies in de plint en op de eerste verdieping is daarmee mogelijk.

Adviseur eindigt zijn betoog met de opmerking dat de wil en de ruimte er is om samen met **ROC** te komen tot een voor alle partijen optimale invulling van het gebied rondom het DCMR-gebouw (is work in progress).

Voorzitter geeft **ROC** de gelegenheid om hier op te reageren.

ROC beaamt dat zij op zoek is naar zekerheid. Er bestaat een discrepantie tussen wat wij ons nu kunnen voorstellen en er straks daadwerkelijk in dit gebied staat.

Het Masterplan bevat geen concrete normeringen. Bijvoorbeeld: x aantal m2 groen. Wat is groen? Zijn dat bomen, en zo ja wat voor bomen? Is dat gras, zijn dat struiken of volstaat een lapje kunstgras?

Dat het college nadere eisen kan stellen, weliswaar met in achtneming van het Masterplan, geeft geen zekerheid. **ROC** is van mening dat organische gebiedsontwikkeling niet kan zonder regels.

Daarnaast geeft **ROC** aan dat onder het huidige bestemmingsplan het DCMR-gebouw kan worden opgehoogd van 40 naar 50 meter, wat extra m2 bvo voor kantoorruimte oplevert. In het nieuwe bestemmingplan is deze mogelijkheid er niet meer.

De gunstige ligging van het DCMR-gebouw, nabij een OV knooppunt en langs de A20, is wat **ROC** betreft een extra reden om de toegestane bouwhoogte van 50 meter te handhaven.

Verder is **ROC** van mening dat voor de alternatieve aanwendbaarheid van het huidige DCMR-gebouw de mogelijkheid voor een hotelfunctie gehandhaafd moet blijven.

Tot slot stelt **ROC** dat zij het niet eens is met de strakke (of starre) definitie die de gemeente hanteert als het gaat om het maken van private afspraken.

Voorzitter vraagt **adviseur** om een reactie.

Adviseur geeft aan dat binnen de ruimte die de wet biedt het Masterplan zoveel als mogelijk is vastgelegd in het bestemmingsplan. Omdat de Chw van toepassing is kon meer worden vastgelegd dan gebruikelijk. Dit zijn de spelregels, zoals bijvoorbeeld een groennorm. Hoe het groen wordt vormgegeven zal later als onderdeel van de inrichting van het gebied worden uitgewerkt, waarbij het bestemmingsplan ruimte laat om te komen tot een optimale inrichting van een gebied waar het prettig verblijven is.

Voor wat betreft de hotelfunctie geeft **adviseur** aan dat er al een hotel is gepland in het gebied Schieveste en dat deze bij de Euroscop wordt gebouwd. Daarmee is er geen behoefte aan nog een hotel in dit gebied.

Adviseur meldt dat het aantal m2 bvo kantoorfunctie is vastgesteld door de provincie en met 60.000 m2 naar beneden is bijgesteld. **Adviseur** is het eens met de argumentatie van **ROC** op dit punt, maar krijgt geen gehoor bij de provincie. **Adviseur** nodigt **ROC** uit om vooral ook het gesprek met provincie aan te gaan en hierin eventueel samen op te trekken.

Voorzitter sluit het gesprek tussen **ROC** en **adviseur** hiermee af en gaat over naar de tweede partij: **Delta Fiber** (hierna DF).

DF heeft eveneens vooraf zijn betoog vooraf aan de subcommissie toegestuurd en nodigt **adviseur** uit hier meteen op te reageren.

Adviseur heeft begrepen dat **DF** grote moeite heeft met de grootschalige transformatie van het gebied Schieveste. Zij hebben zich hier recentelijk gevestigd en stellen dat zij een grootschalige transformatie als deze, waarbij hun eigen kantoorpand wordt gesloopt, niet hadden hoeven/kunnen te verwachten.

Adviseur deelt deze mening niet helemaal, omdat de plannen voor Schieveste in 2018 al bekend waren. **Adviseur** geeft aan dat de mogelijkheid er is voor **DF** om hun eigen kantoorpand te behouden, al geeft hij direct toe dat dit wat de gemeente betreft niet het voorkeursscenario is.

Binnen het Schiedistrict blijft in de toekomst ook ruimte voor kantoren, waarbij **DF** zijn activiteiten zou kunnen continueren in een nieuw kantoorpand in het gebied Schiedistrict. Vanuit gemeentelijk perspectief is deze optie het meest gewenst. Daarom vindt inmiddels maandelijks overleg plaats met **DF**.

Adviseur legt uit dat de schade die **DF** stelt te lijden, schade betreft die men ondervindt indien men moet verhuizen. Dergelijke schade hangt niet samen met het bestemmingsplan, maar betreft eventuele schade ten gevolge van een ontbinding van een huurcontract door de verhuurder. Op het moment dat een dergelijke situatie zich voordoet staat het **DF** vrij om eventuele schade op de verhuurder te verhalen. Dit staat echter los van het bestemmingsplan.

Voorzitter nodigt **DF** uit om te reageren.

DF vertelt dat de keuze voor vestiging in Schiedam in 2019 zeer zorgvuldig is genomen. Er zijn twee vestigingen samengevoegd op een nieuwe locatie, wat een grote impact heeft gehad op het personeel dat mee moest verhuizen. **DF** zorgt voor 700 banen. Er is o.a. gezocht naar een goed bereikbare locatie nabij OV en snelweg. Ook is gesproken met de gemeente en daarbij is geen melding gemaakt van deze grootschalige ontwikkeling, alleen van een upgrade van het station. Om nu de gemeente te horen zeggen dat er in 2018 wel degelijk al plannen waren – en dat **DF** dit dus had kunnen weten – voelt als een klap in het gezicht. Er is **DF** kennelijk informatie onthouden die cruciaal was voor het besluit zich hier wel of niet te vestigen.

De gemeente heeft aangegeven dat het technisch mogelijk is om te blijven zitten, maar dat wil je als bedrijf niet. **DF** heeft hier nu het hoofdkantoor, waar aandeelhouders vergaderen en belangrijke meetings worden gehouden met internationale klanten. Dan kun je niet jarenlang in een bouwput zitten.

DF ervaart een gebrek aan invoelendheid van de gemeente. Het overleg dat nu tussen **DF** en gemeente wordt gevoerd is van de zijde van **DF** afgedwongen.

DF geeft aan alle wegen te zullen bewandelen die noodzakelijk zijn om tot een voor hun acceptabele oplossing te komen.

Voorzitter vraagt **adviseur** om een reactie.

Adviseur is het er mee eens dat e.e.a. in het verleden niet netjes is gegaan. Een mogelijke verklaring hiervoor is de eigendomspositie. De grond in het hele plangebied is van de gemeente, met uitzondering van de grond waarop het kantoor van **DF** staat. Deze gebiedsontwikkeling is niet van de ene op de andere dag tot stand gekomen, maar is stukje bij beetje opgebouwd, waarbij mogelijk gaandeweg uit het oog is verloren dat het kantoor van **DF** niet op gemeentegrond staat.

Adviseur geeft aan dat de gemeente **DF** graag wil behouden als grote werkgever in Schiedam.

Van sloop à la minute is geen sprake.

Adviseur geeft aan graag samen met **DF** te zoeken naar een oplossing. Er zijn gesprekken gestart om te komen tot een optimale positionering van **DF** binnen het Schiedistrict; op Schieveste of aan de noordzijde van de A20. Doel van deze gesprekken is om op termijn tot afspraken hierover te komen.

Voorzitter dank alle aanwezigen voor hun inbreng.

Beraadslaging en advies

Ten aanzien van de zienswijze van **ROC Vastgoed** neemt de subcommissie de reactie van het college over en stelt dat de zienswijze gegrond is voor wat betreft het bieden van de mogelijkheid om het DCMR-gebouw te transformeren naar woningen (punt e) en voor het overige ongegrond.

Ten aanzien van de zienswijze van **Delta Fiber** neemt de subcommissie de reactie van het college over en stelt dat de zienswijze ongegrond is.

Wel dringt de subcommissie er bij het college nadrukkelijk op aan alles in het werk te stellen om met Delta Fiber tot een voor hen goede oplossing te komen, zodat Delta Fiber behouden kan blijven voor Schiedam. De subcommissie vraagt hierbij om een toezegging van het college.

Ten aanzien van de zienswijzen van de overige vijf partijen (Gedeputeerde Staten Provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Delfland, ProRail, NS Stations BV en Lentiz Onderwijsgroep) – die geen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid hun zienswijze mondeling toe te lichten – neemt de subcommissie de reactie van het college over.

Namens de voorzitter,
de secretaris van de subcommissie zienswijzen,
E. van Dijk

TOELICHTING ZIENSWIJZE ROC

Betreft: Hoorzitting van subcommissie zienswijzen gemeente Schiedam

Datum: woensdag 8 september 2021, 19:00 uur

Geachte leden van de subcommissie zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Schieveste 2021',

Inleiding

Namens Roc Vastgoed 2 CV (eigenaresse van het zogenaamde DCMR-gebouw gelegen aan de Parallelweg 1 te Schiedam, verder te noemen Roc) heb ik op 30 december 2020 (derhalve tijdig) zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan Schieveste 2021 (verder te noemen: het ontwerp-bestemmingsplan) dat op 25 november 2020 ter inzage is gelegd. Op 29 juli 2021 heeft de gemeente Schiedam een concept Nota van zienswijzen van de gemeente Schiedam naar mij toegestuurd. Roc wenst daarop te reageren. Deze reactie moge tevens dienen als toelichting op de door haar ingediende zienswijzen.

Rechtszekerheid versus flexibiliteit (hoe het niet zou moeten)

De gemeente en Roc staan met betrekking tot de rechtszekerheid diametraal tegenover elkaar. Blijkens haar reactie op de zienswijze van Roc blijft de gemeente van oordeel dat Roc aan het ontwerp-bestemmingsplan voldoende zekerheid omtrent de stedelijke ontwikkeling in de directe nabijheid van het DCMR-gebouw kan ontlenen. Dat is nu juist naar het oordeel van Roc niet het geval, zoals ik namens Roc in haar zienswijze uitvoerig heb toegelicht (ik zal dat niet herhalen nu Roc ervan uit mag gaan dat uw commissie die toelichting tot zich heeft genomen).

Voorschriften met betrekking tot de inrichting van het gebied, de situering en hoogte van gebouwen, de bebouwingsdichtheid en de verdeling van functies horen te worden opgenomen in de planregels en de verbeelding (de plankaart). De planregels en de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan geven geen, althans volstrekt onvoldoende, zekerheid met betrekking tot het eindresultaat van deze gebiedsontwikkeling.

slangen

Anders dan de gemeente stelt kan het in het Masterplan (Bijlage 2 bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan zoals oorspronkelijk ter visie gelegd; thans is het Masterplan Bijlage 1 bij de planregels) gepresenteerde eindbeeld niet worden afgedwongen (hetzelfde geldt met betrekking tot het Kwaliteitsplan Schieveste, Bijlage 1 bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan).

In haar zienswijze heeft Roc betoogd dat het Masterplan ten onrechte in de plantoelichting was opgenomen (hetzelfde geldt voor het Kwaliteitsplan en de bijlage 'Situering en bouwhoogte gebouwen en geluidschermen', hierna ook te noemen de 'bijlage 'Situering').

De gemeente heeft deze zienswijze in zoverre gehonoreerd dat het Masterplan en de bijlage 'Situering' thans in de bijlagen bij de planregels zijn opgenomen (en dat is een stap voorwaarts). Echter, daarmee is niets gewonnen als het Masterplan zoals in casu geen concrete normeringen bevat die duidelijke criteria voor de planuitwerking bevatten én nog belangrijker indien de planregels geen verwijzing bevatten naar het Masterplan. Artikel 4 bevat geen verwijzing naar het Masterplan (behalve in artikel 4.4 Nadere regels, waarop ik straks inga).

Omdat het bestemmingsplan in artikel 4 geen verwijzing bevat naar het Masterplan Schieveste kan het ook niet behoren tot het toetsingskader voor de beoordeling van een bouwaanvraag. Indien een bouwaanvraag wordt gedaan die afwijkt van het Masterplan, kan die aanvraag niet worden geweigerd op grond dat deze afwijkt van het Masterplan (idem waar het gaat om het Kwaliteitsplan).

Weliswaar is Bijlage 3 'Situering en bouwhoogte gebouwen en geluidschermen' als bijlage bij de planregels opgenomen en wordt naar die bijlage wél verwezen in artikel 4.3.1 onder a (voorwaardelijke verplichting), en behoort het daarmee tot het toetsingskader voor de beoordeling van een bouwaanvraag, vervolgens wordt over de band van artikel 4.3.1 onder b de deur wagenwijd opengezet voor een andere inrichting (in situering en/of bouwhoogte), zolang een vijftal in diezelfde bepaling genoemde milieuaspecten daaraan niet in de weg

slangen

staan. Daarbij spelen het Masterplan en het Kwaliteitsplan geen enkele rol. En kunnen dat ook niet om de redenen die ik zojuist heb uitgelegd.

Artikel 4.4 (Nadere eisen) uit hoofde waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zouden zijn nadere eisen te stellen aan de situering van de bebouwing, de dichtheid van de bebouwing en de verdeling van de functies over het plangebied, past hieraan geen mouw, omdat de introductie van deze bevoegdheid de onzekerheid niet kan wegnemen. Immers, een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen houdt niet een verplichting in om die nadere eisen te stellen. Anders dan de gemeente stelt in haar reactie is het dan ook maar de vraag of daadwerkelijk nadere eisen zullen worden gesteld.

Bestemmingsplanactiviteit (hoe het wel zou moeten)

Het valt uiteraard te prijzen dat de gemeente en de beoogde gebiedsontwikkelaar veel energie hebben gestoken in het opstellen van het Masterplan en Kwaliteitsplan. Als Roc wel is geïnformeerd zijn deze plannen zelfs door de gemeenteraad vastgesteld. Helaas zijn het Masterplan noch het Kwaliteitsplan juridisch naar behoren verankerd in het plan, zodat daarvan geen normerende werking kan uitgaan noch een werking als beleidsregel.

Het blijft mitsdien totaal ongewis of er sprake zal zijn van goede ruimtelijke ordening en een goede fysieke leefomgeving. Het ontwerp-bestemmingsplan biedt onvoldoende zekerheid ten aanzien van het eindresultaat. Bij een zorgvuldige belangenafweging had de gemeente hier niet toe kunnen komen.

Het is een gemiste kans dat de gemeente geen gebruik heeft gemaakt van de (in artikel 7c lid 14 Besluit Crisis- en herstelwet voorziene) mogelijkheid om het starten van het gebruik van gronden voor de in het plan toebedeelde functies (de "bestemmingsplanactiviteit") te binden aan een vergunningplicht. Immers, aldus ontstaat een bestuursbevoegdheid, met het oog op de toepassing waarvan beleidsregels kunnen worden vastgesteld. Het Kwaliteitsplan zou als zodanig kunnen worden aangewezen.

De gemeente onderkent in haar reactie volmondig dat een andere inrichting van het plangebied (dan voorzien in Bijlage 3 bij de planregels) wellicht de voorkeur zou verdienen.

slangen

De gemeente wil daartoe de ruimte geven via artikel 4.3.1 onder b (Voorwaardelijke verplichtingen), en dat is op zichzelf mooi, ware het niet dat het daar alleen gaat om het rekening houden met een aantal milieukundige aspecten (die overigens op zichzelf meer dan belangrijk genoeg zijn), maar in deze opzet is een toets op stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten verband houdende met een goede leefomgeving niet mogelijk. Als gezegd is door het ontbreken van een verwijzing toetsing aan het Masterplan niet mogelijk. Evenmin is een toetsing aan het Kwaliteitsplan mogelijk. Het Kwaliteitsplan maakt immers deel uit van de plantoelichting, het onverbindende deel van het plan. Als beleidsregels kan het Kwaliteitsplan ook niet functioneren om de reden die ik net heb uitgelegd.

Vandaar dat Roc zich sterk heeft gemaakt voor de introductie van een vergunningplicht voor een bestemmingsplanactiviteit zoals zojuist toegelicht in het plan. De gemeente gaat daaraan voorbij, en dat is betreurenswaardig, omdat de gemeente aldus de regie verliest.

Rol gemeente: faciliterend of regisserend?

Natuurlijk is er een zeer gespannen situatie op de woningmarkt en kunnen burgers veelal geen voor hen geschikte koop- of huurwoning vinden. Het is goed dat de gemeente zich dat belang aantrekt, daarin gesteund door het Rijk, en probeert de woningbouw aan te jagen. Maar moet het ook betekenen dat de gemeente zich met huid en haar overlevert aan de initiatiefnemer?

Anders dan de gemeente stelt in haar reactie heeft de gemeente de bevoegdheid om zowel over de publiekrechtelijke band als de privaatrechtelijke band het gebied aldus in te richten dat sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening en een goede fysieke leefomgeving. De gemeente beperkt zich tot een bijkans faciliterende rol, terwijl zij een regisserende rol zou kunnen en moeten innemen. Dat kan ook zonder ieder initiatief van de markt op voorhand in de kiem te smoren en iedere mogelijkheid tot optimalisatie van plannen op voorhand weg te nemen. Is het niet een van de belangrijkste taken van de decentrale overheid om te verzekeren dat de inrichting van het grondgebied geschiedt met inachtneming van de eisen van een goede ruimtelijke ordening en een goede fysieke leefomgeving? De gemeente lijkt dit aan het particulier initiatief over te willen laten.

slangen

Als gezegd is de gemeente als grondeigenaar (bij gronduitgifte in eigendom of erfpacht) bevoegd in het privaatrechtelijk spoor zowel formele (proces) als materiële (bijvoorbeeld een bouwplicht, een termijn waarbinnen realisatie moet hebben plaatsgevonden, kwaliteitseisen en dergelijke) afspraken te maken die rechtens afdwingbaar zijn. In haar reactie betoogt de gemeente dat dat niet mogelijk zou zijn, maar dat is uiteraard juridische onzin. Dergelijke afspraken zouden volkomen rechtsgeldig zijn, alleen de gemeente wil dat niet. Als de gemeente er dan voor kiest het privaatrechtelijk spoor niet te benutten (overigens in de ogen van Roc onbegrijpelijk), dan zal toch tenminste via het publiekrechtelijk spoor een goede ruimtelijke ordening geborgd moeten zijn. En dat is nu precies waar het aan ontbreekt. De voorwaardelijke verplichting zoals door de gemeente geformuleerd in artikel 4.3 van de Planregels volstaat in dit geval niet, sterker is uit den boze.

Stedenbouwkundige opzet ontwerp-bestemmingsplan versus alternatief Mollink Soeters

Roc heeft (zoals in haar zienswijze uiteengezet) fundamentele bezwaren tegen de in het ontwerp-bestemmingsplan voorziene inrichting van het gebied tegenover en schuin naast het DCMR-gebouw. Die bezwaren betreffen (onder meer) het plaatsen van een volume tegenover (dwars vóór in feite) het DCMR-gebouw en het hoogteaccent ter plaatse van de ingang van de (ondergrondse) parkeergarage van het DCMR-gebouw. Dit gaat niet alleen ten koste van de openbare ruimte en de relatie tot (de ingang van) het station, maar leidt ook tot verlies van zon en licht en onaanvaardbare windhinder (dit is overigens ook geconstateerd in de toelichting op het plan - paragraaf 6.14 - en bijlage 20 bij de toelichting).

Het hoogteaccent is ook niet realiseerbaar, omdat het ondenkbaar is dat op de ingang tot de parkeergarage van het DCMR-gebouw (grond in eigendom van Roc) wordt gebouwd. Het DCMR-gebouw kan immers niet functioneren zonder toegang tot de parkeergarage. Het om zeep helpen van de kwaliteit van de openbare ruimte tegenover het DCMR-gebouw (het plein tussen het DCMR-gebouw en het station) en het plaatsen van het hoogteaccent zijn evident geen goede ruimtelijke ordening. Het past ook niet in de stedenbouwkundige uitgangspunten die aan het Masterplan ten grondslag liggen.

slangen

Om deze reden heeft Roc Mollink Soeters opdracht gegeven om een alternatief te ontwikkelen (met inachtneming van de stedenbouwkundige principes van het Masterplan, waaronder de enfilade) en heeft dat alternatief aan de gemeente voorgelegd. Blijkens haar reactie acht de gemeente het niet op voorhand ondenkbaar dat het plan Mollink Soeters een beter alternatief voor de inrichting van fase 1 van het plangebied behelst, maar zij wenst de beslissing daarover aan de gebiedsontwikkelaar (Ontwikkelcombinatie Schieveste CV) over te laten. En hier openbaart zich nu juist het fundamenteel verschil van inzicht tussen Roc en de gemeente. Daar waar de gemeente het aan de markt wil overlaten, stelt Roc zich op het standpunt dat indien het plan Mollink Soeters een betere inrichting oplevert (zelfs, en niet onbelangrijk natuurlijk, zónder verlies van woonprogramma), de gemeente dat plan in onderzoek dient te nemen en bij gebleken uitvoerbaarheid in het ontwerp-bestemmingsplan dient vast te leggen.

Hoogteaccent

Een voor Roc zwaarwegend bezwaar richt zich tegen de situering van het volume aan de kop van het DCMR-gebouw en de hoogte daarvan (zie de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-afwijkende bouwhoogte', zoals voorzien in artikel 4.2.2 onder c en op de verbeelding, alwaar één gebouw met een maximale bouwhoogte van 90 m is toegestaan).

De gemeente brengt hier tegenin dat ook onder het geldende bestemmingsplan Schieveste 2012 een dergelijk hoogteaccent zou zijn voorzien (zij doelt daarbij op artikel 3.2 onder g van de bouwregels, bepalende dat binnen de bestemming Gemengd drie hoogteaccenten van respectievelijk 65, 85 en 95 meter zijn toegestaan) en dat mitsdien door het opnemen van een dergelijk hoogteaccent in het ontwerp-bestemmingsplan (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding , afwijkende bouwhoogte) de belangen van Roc in zoverre niet zouden zijn geschaad. Deze redenering is zowel onbegrijpelijk als onjuist.

Op de eerste plaats leven wij in het hier en nu. Bij de voorbereiding en vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan dient te worden beoordeeld of de ruimtelijke inrichting, inclusief het hoogteaccent als voorzien, goede ruimtelijke ordening vormt en leidt tot een goede fysieke leefomgeving. Dat is niet het geval en daarom heeft Mollink Soeters een alternatief voorgesteld dat de bezwaren moet wegnemen.

slangen

Ten tweede, ten tijde van de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan was het DCMR-gebouw nog niet gerealiseerd. Zoals bekend is de in het bestemmingsplan Schieveste 2012 voorziene ontwikkeling van de kantorenlocatie op niets uitgelopen. Op pagina 20 van de plantoelichting bij het bestemmingsplan Schieveste 2012 vindt u een verbeelding van de stedenbouwkundige opzet (zoals destijds in het Masterplan voorzien). Dat voorziet in een lint van hoge gebouwen aan de zijde van de snelweg (die als geluidsscherm dienen) en een lint van lagere volumes tegen de spoorlijn aan, met een hoogteaccent ergens halverwege de ruimte tussen die linten ter plaatse van het station. Hiervan is als gezegd niets terecht gekomen. Wat er is gerealiseerd (het DCMR-gebouw, de kantoorgebouwen van M7 Real Estate en het Lentiz LIFE College) wijkt af van deze stedenbouwkundige opzet. Het DCMR-gebouw is geen langwerpig gebouw langs de snelweg, maar heeft een zijbeuk richting het station (waaronder zich de toegang tot de ondergrondse parkeergarage bevindt). Door deze afwijkende ontwikkelingen, waaraan kennelijk de voorkeur werd gegeven, is de oorspronkelijke opzet verloren gegaan en was het plaatsen van een hoogteaccent als oorspronkelijk voorzien niet langer aan de orde.

Het lijkt daarom geen twijfel dat bij de totstandkoming en vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met het bestaan van het DCMR-gebouw en dat het gebouw op een zorgvuldige wijze in het nieuwe inrichtingsplan dient te worden ingepast. Daar ontbreekt het helaas aan.

Ten derde, volgens vaste jurisprudentie geldt dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling tal van aanmerkelijke nadelen voor een eigenaar binnen het plangebied met zich brengt, de planwetgever op zorgvuldige wijze dient te beoordelen óf en in hoeverre die bezwaren kunnen worden weggenomen, bijvoorbeeld door een alternatieve inrichting van het plangebied.

De gemeente bevestigt in haar reactie ook termen te zien om te komen tot een gewijzigde situering van bebouwing, indien dit leidt tot een kwalitatieve verbetering. Met zoveel woorden wordt gesteld dat een alternatief zoals geschetst in de plannen van Mollink Soeters, mits voldaan wordt aan alle randvoorwaarden en de beoogde kwaliteit, ook

slangen

mogelijk zou kunnen zijn. Dat is bemoedigend, maar vervolgens wordt de beoordeling en eventuele implementatie van het alternatief doorgeschoven naar de gebiedsontwikkelaar. Nogmaals, de planwetgever dient te zorgen voor een goede inpassing van het DCMR-gebouw in de nieuwe stedenbouwkundige opzet, niet de gebiedsontwikkelaar.

Op deze plaats lijkt het mij goed de commissie mede te delen dat Roc en de gebiedsontwikkelaar met elkaar in gesprek zijn over een aanpassing van het structuurplan voor fase 1 (dat is de fase waarin zich het DCMR-gebouw bevindt). Dat gesprek betreft (onder meer) de relocatie van het volume tegenover het DCMR-gebouw, en het in zuidoostelijke richting verplaatsen van het hoogteaccent en het verlagen daarvan tot 70 m. Of Roc en de gebiedsontwikkelaar hierover uiteindelijk overeenstemming zullen bereiken ligt in de toekomst besloten. Omdat hieraan thans geen zekerheid kan worden ontleend, handhaaft Roc haar bezwaar tegen de specifieke bouwaanduiding.

De aan het DCMR-gebouw toebedeelde functies

Uitgangspunt dient volgens vaste jurisprudentie te zijn dat bestaande functies positief worden bestemd (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2020:2604, rechtsoverweging 6.2). Dat is alleen anders indien de gemeente aantoont dat handhaving van die functie(s) niet past binnen de voorgenomen stedelijke ontwikkeling (en daarin ook niet kan worden ingepast). Nu heeft de gemeente het DCMR-gebouw in beginsel positief bestemd, maar zij heeft daarop blijkens het ontwerp-bestemmingsplan (in de versie zoals ter visie gelegd) inbreuk gemaakt door de bouwhoogte te beperken tot 40 m (in afwijking van de bouwhoogte die onder het geldend bestemmingsplan is toegestaan: 50 m) en de hotelfunctie te schrappen (evenals de functies detailhandel, horeca en dienstverlening). Zulks in de ogen van Roc ten onrechte. Er is geen enkele reden om de planologische mogelijkheden die onder het oude plan voor de eigenaar van het DCMR-gebouw bestonden, weg te nemen.

Kantoorfunctie

De gemeente merkt op dat voor wat betreft kantoren de oppervlakte voor het DCMR-gebouw gemaximeerd is op 15.000 m². Volgens de gemeente zou de in het geding zijnde planregel (zie artikel 4.5.1 onder b.2.: ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' is maximaal 15.000 m² b.v.o. kantoren toegestaan). Blijkens het DCMR-

slangen

meetcertificaat (dat ik aan deze notitie hecht) is het bruto vloeroppervlak van de DCMR-gebouw 17.690,5 m². Dit is aanmerkelijk meer dan het maximaal aantal vierkante meters b.v.o. kantoren (15.000) dat ter plaatse van het DCMR-gebouw is toegestaan. Dat kan natuurlijk niet waar zijn.

Overigens is de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' niet juist op de verbeelding weergegeven, nu deze aanduiding ook op perceel 6218 en percelen 6351 en 6353 had moeten worden geplaatst omdat de (ondergrondse) parkeergarage en de ingang tot de parkeergarage zich daar bevinden. De gemeente beperkt de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' tot het kavel 6219, naar zij stelt omdat zij het aantal vierkante meters kantoor op dat kavel wil beperken. Het gehele gebouw, inclusief alle daartoe behorende inpandige ruimten (zoals een parkeergarage) en magazijnen en dienstruimten (zoals de technische ruimte op niveau -1) is evenwel begrepen in het bruto vloeroppervlak (zoals gedefinieerd in artikel 1.13), en deze strekken zich ook uit tot de andere genoemde kavels. Strikt genomen zou het DCMR-gebouw moeten worden verkleind om te voldoen aan de functieaanduiding. Dat zal niet de bedoeling zijn.

De gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijze van Roc de maximum bouwhoogte van het DCMR-gebouw wederom gesteld op 50 m. Dat is echter een lege dop, als de eigenaar van het DCMR-gebouw daar vervolgens niets mee kan aanvangen. Het optoppen van het DCMR-gebouw naar 50 m is niet mogelijk omdat ter plaatse maximaal 15.000 m² b.v.o. kantoren is toegestaan. Dit moet worden aangepast in het plan.

Ook onder vigeur van het geldende bestemmingsplan had de eigenaar van het DCMR-gebouw de planologische mogelijkheid om tot 50 m hoog te bouwen (waarbij het in dat plan met betrekking tot de gronden met de bestemming Gemengd voorziene maximum aantal kantoometers geen belemmering zou hebben gevormd, omdat dat kantoorareaal grotendeels niet is vergund). Daaraan doet niets af dat de gemeente zich in het verband van de metropoolregio en uit hoofde van de provinciale omgevingsverordening gesteld ziet voor de opgave om de (plan)voorraad kantoren in de gemeente terug te brengen. Dat gebeurt immers door de plancapaciteit voor kantoren in het ontwerp-bestemmingsplan aanzienlijk terug te brengen.

slangen

Op een ov-knooppuntlocatie als de onderhavige past een kantoor vanzelfsprekend uitstekend en bestaande planologische mogelijkheden dienen te worden gerespecteerd. Schieveste valt krachtens de Omgevingsverordening Zuid-Holland-wijzigingsbesluit kantoren (vastgesteld 2019-02-20) te beschouwen als ov-knooppuntlocatie gezien ook de ligging aan een (intercity)stationslocatie (zie kaart 1: Aanvulling kaart 10 Kantoren en detailhandel).

Om een idee te geven: het DCMR-gebouw telt 7 verdiepingen (afgezien van de parkeerkelder). Bij een optopping met drie kantoorverdiepingen is het totaal bruto vloeroppervlak van het gebouw ongeveer 24.500 m². Het verzoek van Roc is daarom in plaats van 15.000 m² 25.000 m² kantoren aan te houden als maximum voor het DCMR-gebouw.

Hotelfunctie

Roc heeft bezwaar gemaakt tegen het ontnemen van de hotelfunctie aan haar gebouw. Blijkens de reactie betoogt de gemeente dat zulks wordt gerechtvaardigd door het feit dat aan de andere zijde van de Schie (westelijk van het plangebied) een hotel wordt ontwikkeld, waarmee de planologische mogelijkheden voor een hotel onder het oude regime zouden zijn vergeven.

Deze argumentatie is niet doeltreffend, alleen al omdat zij berust op een verkeerde lezing van het bestemmingsplan Schieveste 2012. Onder vigore van dat plan zijn uitsluitend op de gronden met de bestemming Gemengd hotels mogelijk (artikel 3.1 onder e). De gronden aan de westzijde van de Schie (Schieveste fase 5) hebben de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. De bouwregels voor de gronden met de bestemming Gemengd bepalen dat het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van de hotelfunctie niet meer mag bedragen dan 7.950 m² (artikel 3.2 sub a, let wel deze regel geldt voor uitsluitend gronden met de bestemming Gemengd). Dit betekent dat door een initiatief ter westzijde van de Schie voor een hotel de planologische mogelijkheden voor een hotel binnen het bestemmingsvlak met de bestemming Gemengd niet zijn uitgeput. De omstandigheid dat een ontwikkeling ter westzijde van de Schie is beoogd kan dus geen reden zijn om de bestaande planologische

slangen

mogelijkheid tot het verwezenlijken van een hotelfunctie in het DCMR-gebouw weg te nemen.

Voorts is er zijdens Roc al meermaals op gewezen dat Schieveste zich bevindt op een ov-knooppuntlocatie. Op een ov-knooppuntlocatie past een hotel uitstekend en daarom valt niet in te zien waarom de functie hotel met betrekking tot het DCMR-gebouw niet zou kunnen worden gehandhaafd.

Detailhandel, horeca, dienstverlening

Op het DCMR-gebouw is blijkens het ontwerp-bestemmingsplan tevens van toepassing de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - toegestane functies' (zie artikel 4.1 onder j). Krachtens die aanduiding zijn ook sport- en speelvoorzieningen, theaters en muziekcentra en conferentiecentra toegelaten (woningen zijn evenwel niet toegestaan). Hiermee zijn onder het oude regime bestaande functies zoals detailhandel, horeca of dienstverlening komen te vervallen. Daar heeft Roc bezwaar tegen. Dat heeft ook verband met de noodzakelijke alternatieve aanwendbaarheid van het pand (een groot pand met op dit moment slechts één huurder: DCMR).

De gemeente betoogt in haar reactie dat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en een duurzame stedelijke ontwikkeling het noodzakelijk is dergelijke gebruiksmogelijkheden te maximaliseren. In totaal is maximaal 22.200 m² b.v.o. toegestaan aan maatschappelijke voorzieningen (inclusief onderwijs), bedrijven, detailhandel (niet zijnde grootschalige detailhandel en niet zijnde perifere detailhandel), leisure en/of horeca, met dien verstande dat deze functies alleen zijn toegestaan op de begane grond en eerste verdieping en hiervan binnen het gehele bestemmingsvlak in totaal maximaal 2.000 m² aan detailhandel is toegestaan. De gemeente ziet geen aanleiding de maxima te verruimen opdat de functies detailhandel, horeca of dienstverlening ook in het DCMR-gebouw zouden kunnen worden uitgeoefend. Hiertegen heeft Roc bezwaar.

Weliswaar kunnen er termen zijn voor enige maximering van de functies detailhandel, horeca (bedrijven) 1 en/of 2, dan wel dienstverlening, maar de gemeente schiet hierin door. In acht genomen de omvang van het Lentiz LIFE College (geschat op 16.000 m²) blijft er wel

slangen

heel weinig over voor andere functies. Dat zou moeten worden verruimd. Het ligt in de rede om binnen een plan op een ov-knooppuntlocatie (met een stationsgebied) en voor een woongebied met een groene en autoluwe enfilade met aan weerszijden een aanzienlijke stedelijke verdichtingsgraad zorg te dragen voor levendigheid op straatniveau. Daar kunnen de functies detailhandel, horeca en dienstverlening een goede bijdrage aan leveren.

Niet valt in te zien waarom vormen van dienstverlening, detailhandel en horeca niet passend zouden kunnen zijn in de plint van het DCMR-gebouw, in het bijzonder ook omdat er onder vigeur van het ontwerp-bestemmingsplan sprake zal zijn van een openbare ruimte tussen het station en het DCMR-gebouw waar gedurende grote gedeelten van de dag veel mensen zich doorheen zullen begeven. Dat het DCMR-gebouw ooit als kantoorgebouw is gebouwd doet aan een en ander natuurlijk niets af. Met het oog op de duurzaamheid van stedelijke ontwikkelingen is het zeer wenselijk dat bij leegstand een gebouw voor andere functies dan de oorspronkelijke kan worden aangewend. De gemeente wordt daarom krachtig opgeroepen om deze vervallen functies te herstellen.

Woonfunctie

Roc heeft ook bezwaar gemaakt tegen het onthouden van de woonfunctie aan het DCMR-gebouw. Onder het oude planologisch regime is wonen vanzelfsprekend niet mogelijk. Echter, de bedoeling is dat het gebied Schieveste transformeert tot een woongebied en er zijn blijkens Bijlage 2 bij de regels tal van woongebouwen voorzien langs de snelweg aan weerszijden van het DCMR-gebouw. Daarom valt niet in te zien waarom het DCMR-gebouw ook niet een woonfunctie zou kunnen hebben. Dat het DCMR-gebouw als kantoorgebouw is vergund, maakt niet dat een andere functie, zoals een woonfunctie voor dit pand niet geschikt zou zijn. Integendeel, met het oog op de alternatieve aanwendbaarheid van gebouwen zou het raadzaam zijn meerdere functies toe te kennen. Een uitzondering maken voor het DCMR-gebouw is onwenselijk.

Binnen de bestemming Woongebied zullen alle gebouwen die meervoudige aanwendbaarheid kennen. Het zou daarom sterk de voorkeur hebben van Roc indien de bepaling dat woningen alhier niet zijn toegestaan zou worden geschrapt. Blijkens de reactie voelt de gemeente daar niet voor, maar wil zij wel de mogelijkheid bieden om in de

slangen

toekomst het gebouw naar een woonfunctie te transformeren. Zij heeft dan ook een wijzigingsbevoegdheid voorgesteld, waarvan ik de tekst aan deze notitie hecht, omdat de gemeente die in haar reactie niet heeft opgenomen. Hoewel dit niet de voorkeur heeft van Roc, is het wel een goed alternatief. Opmerkelijk is overigens wel dat in de voorgestelde tekst een verband wordt gelegd met het Kwaliteitsplan zodat dat kwaliteitsplan wordt verankerd in het plan. Dat is ten onrechte niet gedaan bij de andere wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.8).

Verwerving van gronden van Roc

De gemeente merkt tenslotte nog op dat zij het vanzelfsprekend acht dat een bestemming eerst kan worden verwezenlijkt, indien de daartoe benodigde gronden van derden zijn verworven. Ik veronderstel dat zij daarmee bedoelt aan te geven dat realisatie van het hoogteaccent aan de kop van de zijbeuk van het DCMR-gebouw niet mogelijk is, omdat daartoe gronden van DCMR moeten worden verworven en de ingang van de parkeergarage van het DCMR-gebouw zou moeten worden verlegd. Het is ondenkbaar dat Roc zou toestaan dat de toegang tot de parkeergarage wordt weggenomen zodat deze niet langer kan worden gebruikt. Roc zal de bewuste gronden nooit willen vervreemden omdat daarmee haar parkeergarage onbruikbaar wordt. Verwerving via onteigening is onmogelijk omdat de gedachte bestemming (kantoor) is gerealiseerd. Los daarvan, het is niet mogelijk slechts een klein deel van het eigendom van Roc te onteigenen, als het komt tot onteigening dient het geheel te worden onteigend. Daarom is het plan op dit punt onuitvoerbaar en dient van het hoogteaccent op die plek door de gemeente te worden afgezien. Dit hoogteaccent gaat er nooit komen.

Warmte- en koudeopslag

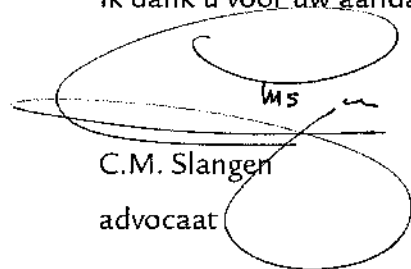
Tenslotte wil ik nog een opmerking maken met betrekking tot warmte-koude-opslaginstallatie waarop het DCMR-gebouw is aangesloten. Het DCMR-gebouw is een betrekkelijk jong gebouw dat zeer duurzaam is. De WKO-installatie speelt daarbij een rol, maar ook de zonnepanelen op het dak. In het advies van de commissie voor de milieueffectrapportage wordt gesteld dat milieu-informatie ontbreekt over wat de gevolgen zijn voor de voorkeurskeuze van warmte-koudeopslag (al dan niet in combinatie met aquathermie). Het is daardoor ook niet duidelijk of de keuze voor dit systeem conflicteert

slangen

met andere ambities en doelen, aldus het advies van de commissie voor de milieueffectrapportage. Bijlage 9 (Energievisie Schieveste) bij de toelichting op het plan bespreekt een groot aantal risico's voor bestaande installaties, zoals die van het DCMR-gebouw. Er worden een aantal (technische) oplossingen besproken voor de risico's, maar niets garandeert dat deze ook voldoende zijn.

Het WKO-systeem van het DCMR-gebouw functioneert thans naar behoren. Als warmte-koudeopslag binnen het plangebied de voorkeur heeft welke gevolgen zal dat dan mogelijkwijs hebben voor de goede werking van het WKO-systeem van het DCMR-gebouw? Kannibaliseert het ene systeem op het andere? Ontstaan er capaciteitsproblemen? Welke regels zullen hiervoor gelden? Hoe wordt geborgd dat de balans in het systeem niet wordt verstoord? Er zijn tal van onbeantwoorde vragen. De gemeente heeft dit onvoldoende uitgezocht. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan dient dit alsnog te worden onderzocht.

Ik dank u voor uw aandacht.

MS
C.M. Slangen
advocaat

slangen

Zienswijze: DELTA Fiber Nederland B.V./ ontwerp-bestemmingsplan 'Schieveste 2021

Onderwerp: Inspreken op vergadering subcommissie zienswijzen op 8 september 2021

Introductie DELTA Fiber Nederland B.V.

Allereerst dank dat wij hier onze zienswijze uiteen mogen zetten en tegelijkertijd vind ik het treurig om hier te moeten zijn. Want exact drie jaar en 1 week geleden na de grootscheepse verhuizing van collega's naar ons nieuwe hoofdkantoor aan de Overschiesseweg zijn we alweer genoodzaakt onze huisvesting te heroverwegen.

Voor wie ons niet kent, DELTA Fiber is ontstaan uit het samengaan van het Westlandse Caiway en het Zeeuwse DELTA. DELTA Fiber is de derde telecomaانبieder via het glasvezelnet in Nederland. In de afgelopen jaren hebben wij flink geïnvesteerd in de aanleg van glasvezel. Ons netwerk ligt in 12 provincies (ook hier in Schiedam), we bereiken bijna 1 miljoen huishoudens en bedienen bijna een half miljoen klanten. Sinds 2018 is onze organisatie in bezetting met 70% gegroeid en zijn we inmiddels goed voor 1100 banen. Waarvan het merendeel (ruim 750) gevestigd in Schiedam. Een mooie mix van mensen van hightech functies tot klantenservice op ons eigen inhouse callcenter.

U begrijpt, de keuze voor ons nieuwe hoofdkantoor was voor ons een weloverwogen besluit en werd voorafgegaan door een zorgvuldig selectieproces. In het voorjaar van 2018 hebben we diverse locaties bekeken in diverse gemeentes. We kozen uiteindelijk voor Schiedam vanwege de uitstekende ontsluiting via zowel snelweg als het OV. Belangrijk omdat veel bestaande medewerkers uit het Westland en Zeeland hun werkplek zagen verhuizen.

Was vestiging in Schiedam een goede keuze?

Voordat de keuze definitief op Schieveste in Schiedam viel, is onderzocht welke toekomstplannen er waren voor deze locatie. Hierover zijn onder andere gesprekken gevoerd met medewerkers van de gemeente. Ons werd verzekerd dat er geen plannen of voornemens waren tot grote wijzigingen in het gebied, behalve dan een upgradering van het stationsgebied en bebouwing die volgens het bestemmingsplan al mogelijk was.

Het spreekt voor zich dat wij onaangenaam werden verrast toen wij eind 2019 werden geïnformeerd over het inmiddels bekende plan. Temeer omdat wij korte tijd later zonder enige informatie vooraf via de pers mochten vernemen dat ons kantoor op de nominatie staat te worden gesloopt. Met als gevolg aanzienlijke interne onrust bij collega's die amper een jaar geleden hun werkplek zagen verhuizen.

De termijn tussen onze komst en de aankondiging van het nieuwe plan zijn voor ons zo kort dat we moeilijk kunnen geloven dat hierover niks bekend was toen wij de gesprekken voerden met de gemeente over onze vestiging. De informatievoorziening is vanaf bekendmaking van de plannen heel beperkt geweest (het gaat inmiddels gelukkig beter). Maar alles overziende blijven wij achter met een nare nasmaak en de overtuiging dat als we dit hadden geweten we niet voor Schiedam hadden gekozen.

Ik geef nu graag het woord aan onze adviseur dhr. Kwantes voor de inhoudelijke toelichting op onze zienswijze.

Jeroen Louws, DELTA Fiber

Toelichting Zienswijze

De historie van vestiging in Schieveste en onze bezwaren zijn beschreven in de zienswijze van 16 december 2020, waarvan een kopie is bijgevoegd.

Voor een goed begrip van de geformuleerde bezwaren stippen we vanavond drie essenties aan met een conclusie.

1. Weloverwogen keuze voor vestiging in Schieveste: geen keuze voor huidig plan

Zoals toegelicht door Jeroen Louws was de keuze voor vestiging in Schieveste weloverwogen en na advies van de gemeente Schiedam tot stand gekomen. De habitat van een nieuw hoofkantoor vereist enige stabiliteit en een zekere zakelijkheid. DELTA meende die gevonden te hebben in Schieveste. Dynamiek en ook nieuwbouw/woningbouw horen bij een moderne samenleving. Daar doen we niets aan af.

Echter DELTA Fiber had een grootschalige herstructurering en transformatie als nu wordt voorgenomen niet *kunnen* en niet *hoeven* te verwachten. Groot was dan ook onze verbazing om te lezen in de Reactienota concept-bestemmingsplan Schieveste d.d. 11 november 2020 dat de *“plannen voor woningbouw dateren van 2018 en dat DELTA er dus kennis van had kunnen nemen”*.

2. Geen participatie en geen raadpleging

DELTA Fiber is bij de totstandkoming van de plannen op geen enkele wijze geraadpleegd of betrokken. Niet door de gemeente noch door de ontwikkelingscombinatie. De Nota van Zienswijzen rept over informatiebijeenkomsten; informeren is echter geen participeren. In de Nota van Zienswijzen wordt troostend vermeld dat participatie zal plaatsvinden op moment van uitvoering. De onrust en onzekerheid in de tussentijd doen blijkbaar niet ter zake. We kunnen met elkaar opiniëren wat participatie inhoudt en wat de Omgevingswet beoogt, maar participatie betekent minimaal vroegtijdige enige vorm van raadpleging en dat rekening wordt gehouden met gerechtvaardigde belangen van een hier gevestigde onderneming. Na initiatief van onze kant is inmiddels overleg met het Projectbureau, maar tot op heden noch zonder concreet resultaat.

3. Schade

De huisvestingsbeslissing was een langetermijninvestering op veronderstellingen die achteraf onjuist bleken.

De schade die ontstaat is zowel financieel door niet afgeschreven vastgoedinvesteringen en voortijdige herhuisvesting als wel indirect door negatief effect op werving van personeel als reputatieschade.

Conclusie

Tenzij er aanvaardbare oplossingen ontstaan voor DELTA Fiber Nederland, zien we voldoende privaat- en publiekrechtelijke gronden om de plannen te belemmeren dan wel voor schadeverhaal.

Frans Kwantes, Servast consultants B.V.