



Aan: De gemeenteraad van Schiedam 16 mei 2023  
Registratienummer: 23VR028  
Contact Steller: contact@schiedam.nl  
Telefoonnummer steller: 010 2191111  
Portefeuillehouder: Wethouder Laan  
Publicatie: Openbaar  
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Schieveste 2021'

**A. Voorgesteld besluit:**

1. het bestemmingsplan 'Schieveste 2021' gewijzigd vast te stellen (23BW000159, 23BW000160, 23BW000161, 23BW000162);
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

**B. Aanleiding:**

Op 28 september 2021 is het bestemmingsplan 'Schieveste 2021' vastgesteld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is op 3 mei 2023 door de Raad van State vernietigd omdat het besluit op enkele onderdelen onvoldoende was gemotiveerd. De uitspraak van de Raad van State geeft de gemeente ruimte een herstelbesluit te nemen en het bestemmingsplan met een aanvullende motivering gewijzigd vast te stellen.

**C. Maatschappelijk doel:**

Met het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor de bouw van 3.000 tot 3.500 woningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan een aanzienlijk deel van de regionale woningmarktafspraken, de Realisatieagenda regio Rotterdam, de Woondeal Zuidelijke Randstad en de gemeentelijke Woonvisie.

**D. Argumenten:**

*1.1. Woningbouw op Schieveste is mogelijk.*

De Raad van State heeft op 3 mei 2023 (23BW000157) uitspraak gedaan inzake het op 28 september 2021 vastgestelde bestemmingsplan 'Schieveste 2021' (21VR019). Hoewel de Raad van State aanleiding heeft gezien het oorspronkelijke besluit te vernietigen, volgt uit de uitspraak niet dat woningbouw op Schieveste niet mogelijk zou zijn. In de uitspraak wordt geoordeeld dat de gemeenteraad zich, gelet op de aan hem toekomende beleidsruimte en de door hem gemaakte afweging, op het standpunt heeft mogen stellen dat de ontwikkeling van Schieveste naar een dichtbebouwde, stedelijke woonlocatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De bouw van woningen op Schieveste dient volgens de Raad van State als een verantwoorde ontwikkeling te worden beschouwd.

### *1.2 Gewijzigde vaststelling naar aanleiding van uitspraak.*

Hoewel de ontwikkeling van een dichtbebouwde, stedelijke woonlocatie op Schieveste in overeenstemming is met een goede ruimtelijk ordening, heeft de Raad van State besloten het beroep van Roc Vastgoed 2 C.V., eigenaar van het DCMR-pand, (deels) gegrond te verklaren. Naar het oordeel van de Raad van State:

1. is het alternatieve stedenbouwkundig plan van Roc Vastgoed 2 C.V. onvoldoende meegewogen;
2. zijn de gevolgen van de nieuwbouw op het in het gebied aanwezige WKO-systeem onvoldoende gemotiveerd, en;
3. is het aspect windhinder onvoldoende verankerd indien wordt afgeweken van de regels van het bestemmingsplan.

De Raad van State heeft in de uitspraak bepaald dat de gebreken in het bestemmingsplan met een verkorte periode kunnen worden hersteld. Het bestemmingsplan kan met deze procedure worden hersteld doordat het bestemmingsplan uitsluitend voor wat betreft de drie nog in geding zijnde onderdelen wordt herzien, dan wel nader gemotiveerd. Met het herstelbesluit worden geen andere wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Door middel van het herstelbesluit kan de beoogde woningbouw op Schieveste alsnog mogelijk worden gemaakt.

### *1.3 Alternatief stedenbouwkundige plan omgeving DCMR-gebouw.*

Roc Vastgoed 2 C.V. heeft, als onderdeel van hun zienswijze, een alternatief stedenbouwkundig plan ingediend dat voor hen minder bezwarend is dan het masterplan dat ten grondslag lag aan het bestemmingsplan. Het alternatief betreft het laten vervallen van het gebouw dat voor het DCMR-gebouw was voorzien en het verlagen van de bouwhoogte van het gebouw op de kopse kant van DCMR-gebouw. Het alternatieve plan is aanleiding geweest om, vooruitlopend op de uiteindelijke vergunningaanvraag, vanaf 2021 in overleg te treden met Roc Vastgoed 2 C.V.. Doel van het overleg was te komen tot een plan dat recht doet aan de gemeentelijke ambities en dat minder bezwarend is voor het DCMR-gebouw.

Het globale karakter van het oorspronkelijke bestemmingsplan liet reeds de ruimte om dit alternatieve plan te realiseren. Het globale karakter had echter ook tot gevolg dat alsnog gekozen zou kunnen worden voor het oorspronkelijke idee. Daarmee is er geen zekerheid dat de gevreesde negatieve effecten niet alsnog zouden kunnen optreden. Om deze vrees weg te nemen en aangezien met de alternatieve invulling recht wordt gedaan aan alle betrokken belangen wordt het bestemmingsplan aangepast aan de alternatieve invulling. Concreet betekent dit dat het gebouw aan de voorzijde van het DCMR-gebouw komt te vervallen en de maximale bouwhoogte van het gebouw op de kopse gevel wordt verlaagd naar 45 meter. Met deze aanpassingen is sprake van een aanvaardbaar alternatief dat minder bezwarend is voor het DCMR-gebouw. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar de notitie 'Alternatieve stedenbouwkundige invulling Schieveste, locatie DCMR-gebouw' (23BW000162). Deze notitie zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

#### *1.4 Bebouwing Schieveste niet van invloed op WKO-systeem.*

Het bestaande DCMR-gebouw is aangesloten op een warmte-koudeopslaginstallatie (WKO). De Raad van State is van mening dat onvoldoende is gemotiveerd of de in het milieueffectrapport genoemde voorkeur om in het gebied warmte-koudeopslag toe te passen gevolgen heeft voor de bestaande WKO.

De bestaande WKO is eigendom van de WKO Schiedam B.V., waarin de gemeente Schiedam voor 100% aandeelhouder is. De WKO Schiedam B.V. is in 2009 opgericht om heel Schieveste van energie te voorzien. Ten behoeve van dit systeem is er tussen de eigenaar van het DCMR-gebouw en WKO Schiedam B.V. een opstalrecht inzake het hebben en onderhouden van de WKO-installatie in een ruimte in het DCMR-gebouw.

De WKO wordt momenteel gebruikt door 2 afnemers, DCMR en Lentiz. Beide partijen hebben met WKO Schiedam B.V. een contractuele overeenkomst gesloten, met daarin een leveringsverplichting voor energie. Op basis van deze overeenkomst hebben beide afnemers de zekerheid op levering van energie.

De bestaande bronnen van de WKO zijn alleen geschikt voor de levering van energie aan de DCMR en Lentiz. Voor de beoogde nieuwbouw zal de bestaande WKO worden uitgebreid met een aantal nieuwe bronnen, waarmee wordt voorzien in de totale energievraag in het gebied. Ten behoeve van de exacte technische uitwerking is een bodemenergieplan in voorbereiding. Daarbij geldt dat aangezien binnen Schieveste sprake is van uitbreiding van het bestaande WKO-systeem, en niet van 2 separate WKO-systemen, geen sprake is van interferentie tussen verschillende systemen.

Aanvullend geldt dat voor het WKO-systeem een watervergunning nodig is op grond van de Waterwet. Met deze vergunning wordt primair beoordeeld of sprake is van invloeden op watersystemen. Met deze vergunning wordt ook langs publiekrechtelijke weg interferentie tussen systemen voorkomen. Deze vergunning zal op een later moment worden aangevraagd.

De subparagraaf 'Energiebehoefte- en gebruik' in paragraaf 6.1.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangevuld met een nadere onderbouwing (23BW000165).

#### *1.5 Technische wijzigingen naar aanleiding van uitspraak Raad van State.*

De Raad van State wijst in haar uitspraak op een aantal juridisch-technische tekortkomingen in het bestemmingsplan. Dit betreft in de eerste plaats de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.3.1, onder a van de oorspronkelijke planregels, inzake de situering en hoogte van de bebouwing. Deze bepaling dient, gelet op wat met de regel wordt beoogd, te worden beschouwd als een bouwregel, waar bij de toetsing van een bouwaanvraag aan moet worden voldaan. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. De betreffende regel en de daarmee verband houdende bepaling uit artikel 4.3.1, onder c zijn samengevoegd en verplaatst naar de bouwregels in artikel 4.2.2, onder b. Om dezelfde reden is de vergelijkbare bepaling uit artikel 4.3.1, onder b, die geldt voor geluidafschermd en -werende voorzieningen, verplaatst en samengevoegd met de bouwregel in artikel 4.2.3, onder b.

Daarnaast is geconstateerd dat de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.3.1, onder d van de oorspronkelijke planregels beoogd was als een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast, door deze bepaling te verplaatsen naar het nieuw ingevoegde artikellid 'Afwijken van de bouwregels'. De nummering van de overige leden is gelet op deze invoeging aangepast. Aanvullend heeft de Raad van State geoordeeld dat met de regel een goed of aanvaardbaar windklimaat onvoldoende geborgd was, omdat het aspect windhinder niet is vastgelegd in de regel. Om dit tekort te herstellen, wordt de betreffende bepaling aangevuld. Daarbij zal gaan gelden dat een afwijkende bouwhoogte of situering van gebouwen niet mag leiden tot windgevaar en onaanvaardbare windhinder.

De technische aanpassingen leiden er toe dat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' kan komen te vervallen op de verbeelding. Dit geldt ook voor artikel 4.2.2.c van de bouwregels die naar deze aanduiding verwijst.

Voor een overzicht van de wijzigingen in de planregels en verbeelding wordt verwezen naar het overzicht 'was-wordt' (23BW000163).

#### *2.1 Geen exploitatieplan vereist omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.*

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden vastgesteld indien een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt. Dit vereiste geldt niet indien er geen verhaalbare kosten zijn of het kostenverhaal op een andere wijze geregeld is. Het kostenverhaal is geregeld middels de grondexploitatie. De meeste gronden zijn reeds eigendom van de Gemeente Schiedam en voor zover wij hier nog geen eigenaar van zijn, is er rekening gehouden met een actieve verwerving van deze gronden. Vooralsnog verwachten we dat de eigenaar deze grond aan de gemeente zal verkopen. Mocht dit niet het geval zijn, dan zal de gemeente andere publiekrechtelijke middelen moeten toepassen om het eigendom van de grond te verwerven.

Het eigendom van de gronden maakt het mogelijk om via de gronduitgifte afspraken vast te leggen over de kosten samenhangend met de ontwikkeling van het gebied, de inrichting van de openbare ruimte en eventuele planschade. Omdat met deze gronduitgifte het wettelijke kostenverhaal op een andere wijze wordt geregeld, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

### **E. Duurzaamheid**

Met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan blijven de ambities voor wat betreft een duurzame en klimaatbestendige ontwikkeling van Schieveste ongewijzigd ten opzichte van de initiële vaststelling van het bestemmingsplan op 28 september 2021 (21VR019).

### **F. Kanttekening en risico's:**

#### *1.1 Geen zienswijzen mogelijk ten aanzien van gewijzigde vaststelling.*

Hoofregel is dat voor een bestemmingsplan wordt vastgesteld, een ieder in de gelegenheid wordt gesteld hun zienswijzen in dienen ten aanzien van het plan. De Raad van State heeft geoordeeld dat in dit geval geen gelegenheid hoeft te worden geboden om zienswijzen in te dienen. Reden hiervoor is dat iedereen bij de initiële vaststelling zienswijzen heeft kunnen indienen en de aanpassingen aan het plan ondergeschikt van aard zijn.

Wel blijft het mogelijk om bij de Raad van State in beroep te gaan tegen de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan. Het beroep is daarbij beperkt tot de partijen die in beroep zijn gegaan tegen het eerdere besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en tot de zaken die met het herstelbesluit worden gewijzigd in het bestemmingsplan.

#### *1.2 Geen nieuwe regelgeving of beleid.*

Bij een hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan moet beoordeeld worden of sprake is van nieuw beleid of regelgeving van gemeente, provincie of Rijk. Het gemeentelijk beleid dat ten grondslag lag aan het bestemmingsplan 'Schieveste 2021' is niet gewijzigd. Dat geldt ook voor het relevante Rijksbeleid. Het provinciale omgevingsbeleid is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan op verschillende momenten aangevuld en herzien. De aanvullingen en herzieningen hebben geen betrekking op de locatie Schieveste en dan wel de woningbouw die daar mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan voldoet daarmee nog steeds aan al het relevante beleid en de relevante regelgeving.

#### **G. Financiën:**

De financiën voor de herontwikkeling van Schieveste (inclusief bestemmingsplan) zijn geregeld in de grondexploitatie 'Woonontwikkeling Schieveste' die op 28 september 2021 is vastgesteld (21VR042) en op 31 januari 2023 is herzien (22VR076).

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

De vaststelling van het bestemmingsplan, wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Aangezien het beroep van Roc Vastgoed 2 C.V. door de Raad van State eerder gegrond is verklaard, worden zij schriftelijk geïnformeerd over het besluit. Na vaststelling zal een persbericht uitgaan inzake het herstelbesluit en de woningbouw op Schieveste.

#### **Bijlage(n):**

1. Besluit vaststelling bestemmingsplan 'Schieveste 2021' [21VR019];
2. Uitspraak Raad van State, nr. 202107793/1/R3, d.d. 3 mei 2023 [23BW000157];
3. Bestemmingsplan Schieveste 2021 (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen) [23BW000158, 23BW000159, 23BW000160, 23BW000161];
4. Notitie Alternatieve stedenbouwkundige invulling Schieveste, locatie DCMR-gebouw [23BW000162];
5. Overzicht 'was- wordt' regels en verbeelding bestemmingsplan [23BW000163];
6. Gewijzigde paragraaf 6.1.2: Energiebehoefte- en gebruik [23BW000165].



**gemeente  
Schiedam**

De raad van de gemeente Schiedam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2023 (23VR028)

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Schieveste 2021', met imro-nummer NL.IMRO.0606.BP0046-0003, gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van 30 mei 2023.

de griffier,

M.J.W. Tobeas

de voorzitter,

C.H.J. Lamers