

**Verzameling raadsstukken  
Schiedam,**

<b>Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid	<b>Briefnr.</b>	18VR022
<b>Domein</b>	SO	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Minhas
<b>Auteur</b>	M.J. Kap	<b>Datum b&amp;w-besluit</b>	
<b>Tel.nr.</b>	010-219 1739		
<b>E-mail</b>	m.kap@schiedam.nl		
<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan 'De Branderij'		

**Bestuurssamenvatting en voorgesteld besluit:**

Op 20 maart 2018 heeft uw college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'De Branderij' ter inzage te leggen. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels, gerekend vanaf 29 maart 2018, zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de publicatie is er een zienswijze binnengekomen. Verzocht wordt het bestemmingsplan 'De Branderij' gewijzigd vast te stellen en daarbij geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

- 1. Aanleiding**  
Binnen het terrein van Herman Jansen Beverages tussen de Zijlstraat en de Noordvest heeft een herschikking plaatsgevonden van de bedrijfsactiviteiten. Als gevolg daarvan is de zuidzijde van het bedrijfsperceel vrijgekomen voor een andere functie. In de nabijheid van dit perceel ligt de voormalige brandweerkazerne. Met de opening van de nieuwe brandweerkazerne in april 2014 is de brandweerkazerne aan de Breedstraat buiten gebruik gesteld. Met marktpartijen is overeengekomen om op beide locaties woningen te realiseren. Als gevolg daarvan moet er een bestemmingsplan worden opgesteld.
- 2. Bijlage(n)**  
Bestemmingsplan 'De Branderij' (toelichting, regels en verbeelding), Nota van zienswijzen en zienswijzen.
- 3. Bijlagen die alleen ter inzage liggen bij de griffie**  
Niet van toepassing.
- 4. Beleid (context)**  
Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin staan de diverse relevante beleidsstukken omschreven. Gelet op de Wet voortgang energietransitie zullen de woningen niet van een gasaansluiting worden voorzien.
- 5. Afwegingen**  
Het bestemmingsplan de Branderij wijzigt de bedrijfs- en maatschappelijke bestemming uit het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' naar een woonbestemming. Gelet daarop is op 20 maart 2018 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'De Branderij' ter inzage te leggen. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels, gerekend vanaf 29 maart 2018, zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de publicatie is er 1 zienswijze, vevat in twee brieven, binnengekomen.

De zienswijze is ingediend door Herman Jansen Beverages (Carobel) die constateert dat de vigerende bedrijfsbestemming komt te vervallen terwijl in de ontwikkelingsovereenkomst is afgesproken dat de bedrijfsfunctie ook in het nieuwe bestemmingsplan moet worden opgenomen. De achtergrond van de zienswijze is dat bij Herman Jansen de angst bestaat dat als deze ontwikkeling niet doorgaat men met een woonbestemming zit waar men het bedrijf niet uit kan voeren.

In de ruimtelijke ordening is het mogelijk om functies met elkaar te mengen indien deze functies geen overlast veroorzaken naar elkaar toe. In dit geval is het lastig om een destilleerderij te mengen met woningen. Dat heeft te maken met de aanwezigheid van alcohol, en daarmee de externe veiligheid, waardoor deze functies gezoned worden van elkaar. Om die reden, en omdat uiteraard ingezet wordt op woningbouw, is in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een woonbestemming.

De zorg van Herman Jansen dat de bedrijfsfunctie ter plekke niet meer uitgevoerd kan worden is onterecht. Het overgangsrecht voorziet erin dat Herman Jansen, ook na vaststelling van het

onderhavige bestemmingsplan, gewoon zijn bedrijf ter plekke kan blijven exploiteren. Er is, als aanvulling op het voorgaande, echter constructief meegedacht hoe we Herman Jansen tegemoet kunnen komen. Dit heeft geresulteerd in de opname van een voorlopige bestemming aan de noordzijde van het plangebied. Dit is een mogelijkheid op grond van de Wet ruimtelijke ordening die het mogelijk maakt om voorlopig nog de bedrijfsbestemming op het pand te laten en tegelijkertijd een definitieve woonbestemming aan het gebied toe te kennen. De voorlopige bestemming is wettelijk gezien gemaximeerd tot 5 jaar. Met voorgaande constructie wordt alsnog invulling gegeven aan de afspraken die in de herontwikkelingsovereenkomst zijn gemaakt. Gelet op zowel de voorlopige bestemming als het overgangsrecht is de zorg dat de bedrijfsbestemming verdwijnt dan ook onterecht.

Daarnaast is in de zienswijze de wens opgenomen om een terras te creëren aan de noordzijde van het plein en een aanbouw aan een pand aan de Zijlstraat. Voor wat betreft het terras is het ruimtelijk geen probleem om ter plekke een terras toe te staan. Bij het bedrijf worden proeverijen, waaronder gintours, gehouden. Een terras kan de levendigheid vergroten en sluit aan bij de toeristisch-recreatieve ambitie die de gemeente Schiedam heeft. Voor wat betreft de aanbouw wordt geconstateerd dat deze ligt in het beschermd stadsgezicht en aan een te creëren plein. Gelet op de contouren van de gewenste aanbouw is het gewenst dit niet direct bij recht mogelijk te maken omdat de kans groot is dat dit op stedenbouwkundige en cultuurhistorische bezwaren kan stuiten. We zullen met Herman Jansen hierover pro actief de dialoog aangaan.

Naast een wijziging als gevolg van de ingekomen zienswijze is er ook sprake van enkele ambtelijke wijzigingen doordat er bodemrapporten en een geactualiseerde versie van de waterparagraaf aan de toelichting van het bestemmingsplan zijn toegevoegd. De raad is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot vaststellen van het bestemmingsplan.

#### *Exploitatieplan*

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet, indien een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt, een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit is niet vereist indien het kostenverhaal op een andere wijze geregeld is. Voor de woningbouwontwikkeling is een grondcontract gesloten over de verdeling van de kosten samenhangend met de ontwikkeling. Omdat hiermee het kostenverhaal op een andere wijze geregeld is hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan de Branderij geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

#### 6. Gevolgen

Het bestemmingsplan biedt de planologische-juridische basis voor de beoogde ontwikkeling van woningbouw. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wij stellen u voor het op de volgende pagina afgedrukte besluit vast te stellen.

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

drs. K.D. Handstede

C.H.J. Lamers

Aan de gemeenteraad van Schiedam

De raad van de gemeente Schiedam;

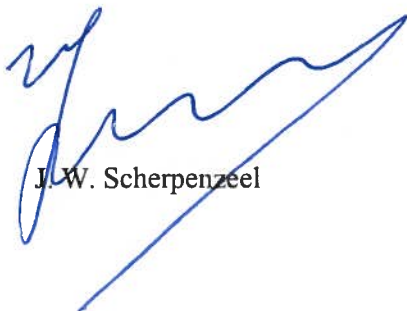
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t:

1. de zienswijze deels gegrond te verklaren conform de 'Nota van zienswijzen De Branderij';
2. het bestemmingsplan 'de Branderij', bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0606.BP 0032-0002 conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan De Branderij' gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. de vaststelling van het bestemmingsplan te publiceren in de Staatscourant, het Nieuwe Stadsblad, het digitale Gemeentebblad en op de gemeentelijke website;
5. de indiener van de zienswijze van het besluit in kennis te stellen.

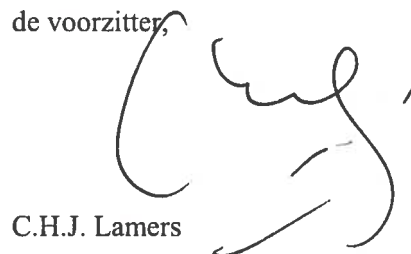
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van **10 JULI 2018**

de griffier,



J.W. Scherpenzeel

de voorzitter,



C.H.J. Lamers