



Aan: De gemeenteraad van Schiedam

Registratienummer: 19VR057

Steller: S.J.C. Hovens, Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid

Telefoonnummer steller: 010 2191736

Portefeuillehouder: Wethouder Minhas

Publicatie : Openbaar

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Dirkwager

20 augustus
2019

A. Voorgesteld besluit:

1. De zienswijzen gegrond, ongegrond en/of niet-ontvankelijk te verklaren conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Dirkwager'.
2. Het bestemmingsplan 'Dirkwager' gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Dirkwager als welstandsparagraaf vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

B. Aanleiding:

De gemeenteraad heeft op 24 oktober 2017 een voorbereidingsbesluit genomen voor de Dirkwagerlocatie. De raad heeft daarbij besloten om, in lijn met de uitgangspunten van de Woonvisie en de Ontwikkelingsvisie voor de Binnenstad, het voormalige bedrijfscluster van distilleerderij Dirkwager te transformeren naar een gemengd stedelijk woonmilieu en het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' overeenkomstig te herzien.

C. Maatschappelijk doel:

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor de bouw van maximaal 150 woningen. Het toevoegen van woningen in de binnenstad versterkt het draagvlak voor een economisch gezonde, aantrekkelijke en levendige binnenstad. Het plan levert een bijdrage aan het realiseren van de doelen uit de Woonvisie en de Ontwikkelingsvisie voor de Binnenstad.

D. Argumenten:

1.1 Ter inzage leggen ontwerp en mogelijkheid tot indienen zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan, de ontwerp-welstandsparagraaf en het ontwerpbesluit hogere waarden (geluid) hebben vanaf 28 juni 2018 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn 27 zienswijzen ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan en 1 ten aanzien van de welstandsparagraaf. Geen zienswijzen zijn ontvangen ten aanzien van het besluit hogere waarden (geluid). Buiten de termijn voor het indienen van zienswijzen is nog 1 zienswijze

ontvangen, die om die reden niet-ontvankelijk is. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Dirkwager'.

1.2 Zienswijze tegen het bestemmingsplan: maximale bouwhoogte

Door meerdere betrokkenen zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de mogelijkheid om incidenteel 4 bouwlagen toe te laten. Een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen komt reeds voor in het gebied. Om die reden werd ruimte gezien om een dergelijke bouwhoogte terug te laten komen bij de transformatie van het gebied. Betrokkenen worden gevolgd in hun betoog dat het 'in beperkte mate toelaten' van een dergelijke bouwhoogte leidt tot rechtsonzekerheid. Om die reden is het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast en is een vierde bouwlaag slechts toegelaten bij maximaal 15% van de panden, waarbij niet meer dan 3 aaneengesloten panden mogen bestaan uit 4 bouwlagen. Dit biedt ruimte voor een incidenteel hoogteaccent, maar voorkomt dat een geheel bouwblok bestaande uit 4 bouwlagen kan worden opgericht.

1.3 Zienswijze tegen het bestemmingsplan: behoud kenmerkende bebouwing

Meerdere betrokkenen verwijzen naar de kenmerkende bedrijfsgebouwen in het gebied en verzoeken deze te behouden. In het bestemmingsplan is er voor gekozen om alleen voor de historisch waardevolle en monumentale bebouwing een beschermende regeling op te nemen. Een vergelijkbare ensemblewaarde is er eveneens bij het door betrokkenen genoemde pand Groenweegje 13, die om die reden is toegevoegd aan de panden met een beschermende regeling. Bij de overige panden ontbreekt deze waarde. Daarnaast zijn de mogelijkheden om deze bedrijfsloodsen geschikt te maken voor het wonen beperkt. Gelet hierop is er geen aanleiding om voor deze panden tevens een beschermende regeling op te nemen. De ontwikkelaar wordt daarmee de vrijheid geboden om te onderzoeken of behoud van het pand mogelijk is of nieuwbouw noodzakelijk is.

1.4 Zienswijze tegen het bestemmingsplan: verkeer en parkeren

Het parkeren en de toekomstige verkeerssituatie wordt in diverse zienswijzen benoemd. Voor wat betreft het parkeren dient de nieuwe ontwikkeling te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Dit is ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Bezoekers kunnen, zoals ook geldt voor de andere voorzieningen in de omgeving, gebruik maken van de openbare parkeergelegenheid en parkeergarages elders in de Binnenstad. Het huidige stratenbeloop zal in de toekomstige situatie niet worden gewijzigd en kan worden gebruikt voor autoverkeer. Daarbij zal de Noordvest, zoals nu ook het geval is, worden gebruikt als hoofdtoegang tot het gebied. Opgemerkt wordt dat de ontwikkelaar nog kijkt naar de precieze invulling voor wat betreft het aspect parkeren. Daarbij hebben wij de ontwikkelaar uitgedaagd om in het licht van de nieuwe Mobiliteitsvisie te komen met plannen voor gebruik van alternatieve vormen van mobiliteit binnen het project, in relatie met de beoogde doelgroep voor de woningen. Dit kan doorwerking hebben in de parkeernorm bij het bouwplan waarvoor te zijner tijd vergunning wordt gevraagd. Het definitieve plan moet uiteraard altijd voldoen aan ons parkeerbeleid.

1.5 Zienswijze tegen het bestemmingsplan: inpassing St. Joris Doele

De eigenaren van de St. Joris Doele stellen dat in het bestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met hun bedrijfsbelangen, specifiek de akoestische inpassing van hun bedrijf in de nieuwe woonomgeving. Naar aanleiding hiervan, in samenspraak, een nader akoestisch onderzoek

uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van St. Joris Doele geen belemmering vormt voor woningbouw, mits (een combinatie) van akoestische maatregelen wordt getroffen. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de planregels, op grond waarvan woningbouw slechts is toegelaten indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat met een combinatie van (akoestische) maatregelen wordt voldaan aan de in de regels genoemde grenswaarden voor geluid. De grenswaarden zijn bepaald op basis van de voor een horecabedrijf geldende geluid-waarden uit het Activiteitenbesluit. Deze bepaling biedt de ontwikkelaar ruimte en flexibiliteit om, op basis van de definitieve plannen en inrichting van het gebied, een keuze te maken welke maatregelen het meest efficiënt zijn. De nieuwe bewoners zullen hierover door de ontwikkelaar worden geïnformeerd.

1.6 Zienswijze tegen het bestemmingsplan: gebruik voormalige drillschuur

Door de stichtingen De Schiedamse Molen, Restauratiewerkplaats Schiedam en Rondvaarten Schiedam wordt verzocht de gebruiksmogelijkheden van de voormalige drillschuur aan het Groenweegje 13 zodanig te verruimen dat deze kan worden gebruikt voor het onderhoud van de molens en rondvaartboten, evenals de winterstalling van de boten. Deze activiteiten zijn qua milieuvloed niet passend in een woonomgeving. Om die reden is er geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. Daarbij zijn de stichtingen noch eigenaar, noch anderszins rechthebbende om het pand te gebruiken voor de door hen genoemde doelen.

1.7 Zienswijze tegen het bestemmingsplan: betrokkenheid omwonenden bij plannen

Het bestemmingsplan biedt ruimte om het gebied te herontwikkelen, zonder dat op voorhand duidelijk is hoe het gebied er uiteindelijk uit zal zien. Gelet op deze onzekerheid verzoeken meerdere omwonenden om hen te betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen. Hoewel dit niet kan worden afgedwongen via het bestemmingsplan, wordt dit wel gezien als een belangrijk uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de plannen. De ontwikkelaar van het gebied wordt daarom verzocht en aangespoord om omwonenden de ruimte te bieden voor voor- en inspraak bij de verdere uitwerking van het gebied en waar mogelijk hun inbreng in te passen in het plan. De ontwikkelaar heeft aangegeven omwonenden hiertoe de ruimte te bieden.

2.1 Herzien bestemming naar wonen naar aanleiding van voorbereidingsbesluit

De locatie Dirkzwager had op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' hoofdzakelijk een bedrijfsbestemming. In 2016 en 2017 zijn voorbereidingsbesluiten genomen om de bestemming te herzien naar een woonbestemming. Daarnaast had dit tot doel te voorkomen dat het terrein, na het faillissement van Dirkzwager, wederom voor bedrijfsmatige doeleinden zou worden gebruikt. Het bestemmingsplan geeft hier invulling aan, waarbij tevens wordt ingezet op behoud van de monumentale panden en nieuwbouw in lijn met de uitgangspunten van het beschermd stadsgezicht van Schiedam. Dit is uitgewerkt in het 'Beeldkwaliteitsplan Dirkzwager', die de basis vormt voor de planregels van het bestemmingsplan en de welstandsparagraaf.

3.1 Borgen (architectonische) beeldkwaliteit via een aanvullende welstandsparagraaf

In aanvulling op de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn in het 'Beeldkwaliteitsplan Dirkzwager' tevens de architectonische kwaliteitseisen die gelden voor de planlocatie opgenomen. Om de gewenste architectonische (beeld)kwaliteit te borgen, dient in samenhang met het

bestemmingsplan, een nieuwe welstandsparagraaf voor het plangebied Dirkwager te worden vastgesteld. De welstandsparagraaf, hoofdstuk 5 van het 'Beeldkwaliteitsplan Dirkwager', stelt kwalitatieve eisen aan de architectonische uitwerking van de bebouwing en zal gelden als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

3.2 Zienswijze tegen de welstandsparagraaf

De Historische Vereniging Schiedam verzoekt in de welstandsparagraaf aandacht te schenken aan de architectonische kwaliteit van de nieuwbouw in relatie tot de bebouwing. Dit was reeds uitgangspunt van de welstandsparagraaf, die strikt is voor wat betreft het architectonische beeld, maar aan de ontwikkelaar ruimte biedt om daar een eigen invulling aan te geven. Met de nadere beoordeling door de commissie Welstand en Monumenten wordt geborgd dat de nieuwbouw zich op een goede wijze verhoudt met de historische bebouwing in de omgeving.

4.1 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. Deze vereiste geldt niet indien er geen verhaalbare kosten zijn of het kostenverhaal op een andere wijze geregeld is. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten, waarmee zij zich verantwoordelijk stelt voor mogelijke planschade ten gevolge van het bestemmingsplan. De overige financiële aspecten samenhangend met dit project zullen onderdeel zijn van de gronduitgifteovereenkomst die met de ontwikkelende partij zal worden gesloten. Omdat het kostenverhaal hiermee op een andere wijze wordt geregeld, hoeft in samenhang met de bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

E. Kanttekening en risico's:

2.1 Doorlopen voorbereidingsbescherming

Voor de locatie Dirkwager is op 24 oktober 2017 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit besluit vervalt op het moment dat niet binnen één jaar na datum van inwerkingtreden van dat besluit een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Omdat in dit geval binnen één jaar een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd loopt de voorbereidingsbescherming door tot het moment dat het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt.

2.2 Voorbereidingstijd bestemmingsplan

De voorbereiding van het bestemmingsplan was langer dan gebruikelijk. Deze langere voorbereidingstijd werd enerzijds veroorzaakt door het onderzoek dat nog moest worden uitgevoerd naar de akoestische inpassing van de St. Joris Doele. Anderzijds is gedurende het proces duidelijkheid gekomen over de partij welke het gebied zal gaan ontwikkelen (Van Wijnen). De extra tijd is gebruikt om met de ontwikkelaar overeenstemming te bereiken over de hoofdopzet van de ontwikkeling en de gewenste ruimtelijke kwaliteit, alsmede op welke wijze St. Joris Doele ruimtelijk kan worden ingepast. Dit biedt alle betrokkenen, zoals de indieners van de zienswijzen, meer duidelijkheid over de wijze waarop het gebied zal worden ontwikkeld.

2.3 Mogelijkheid voor beroep bij de Raad van State

Het is voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend mogelijk om beroep in te stellen tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, de welstandsparagraaf of het besluit

hogere waarden (geluid). Beroep kan worden ingesteld binnen de wettelijke termijn van 6 weken, die aanvangt na bekendmaking van de vaststelling.

2.4 Vaststellen hogere waarden (geluid) door college

Het plangebied is deels gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de 's-Gravelandseweg en Broersvest. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij maximaal 60 van de 150 woningen sprake is van een geluidsbelasting die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Het treffen van (financieel) doelmatige geluidwerende of -beperkende maatregelen om alsnog te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde is niet mogelijk. Dit in aanmerking nemende heeft het college, gelet op de wettelijke bevoegdheid, voor 60 woningen hogere waarden (geluid) vastgesteld.

De toegekende hogere waarde bedraagt 53dB. De maximum toe te kennen hogere grenswaarde van 55dB wordt hiermee niet overschreden. Ook blijft de hogere waarde onder de norm van 55dB zoals die in het gemeentelijk Actieplan Lucht en Geluid als maximum is benoemd.

Voor een nadere motivering wordt verwezen naar het bijgevoegde besluit hogere waarden (geluid) bestemmingsplan Dirkzwager.

De raad van de gemeente Schiedam;

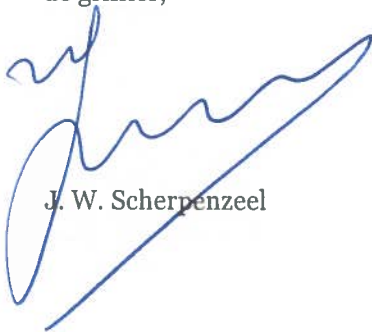
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2019 (19VR057)

Besluit:

1. De zienswijzen gegrond, ongegrond en/of niet-ontvankelijk te verklaren conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Dirkwager'.
2. Het bestemmingsplan 'Dirkwager' gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Dirkwager als welstandsparagraaf vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

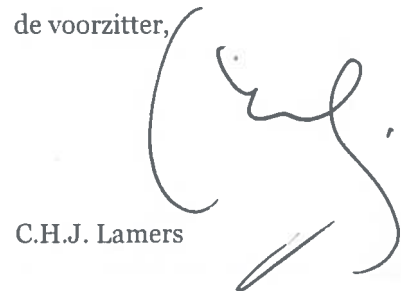
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van - 1 OKT. 2019

de griffier,



J. W. Scherpenzeel

de voorzitter,



C.H.J. Lamers