



Aan:	De gemeenteraad van Schiedam	26 januari 2021
Registratienummer:	20VR085	
Steller:	S.J.C. Hovens, Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid	
Telefoonnummer steller:	010 2191736	
Portefeuillehouder:	Wethouder Minhas	
Publicatie:	Openbaar	
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Schieveste fase 5, eerste herziening'	

A. Voorgesteld besluit:

Het bestemmingsplan 'Schieveste fase 5, eerste herziening', bekend onder identificatienummer NL.IMRO.BP0045-0002, gewijzigd vast te stellen.

B. Aanleiding:

In 2015 is een bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van een hotel en bioscoopcomplex. Het bioscoopcomplex is inmiddels gerealiseerd en in gebruik genomen. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, die afbreuk doen aan het beoogde eindbeeld voor deze locatie, wordt het bestemmingsplan herzien en in overeenstemming gebracht met de vergunde situatie.

C. Maatschappelijk doel:

Het verbeteren van de rechtszekerheid en duidelijkheid voor een ieder door de actuele en correcte bouw- en gebruiksmogelijkheden vast te leggen in een bestemmingsplan.

D. Argumenten:

1.1 Herziening bestemmingsplan op basis van vergunde situatie

Het bestemmingsplan 'Schieveste fase 5' uit 2015 biedt ruimte en flexibiliteit voor een complex bestaande uit een bioscoop, horeca en een hotel in de vorm van één hoogteaccent. Met de bouw van het bioscoopcomplex is duidelijkheid ontstaan over de exacte positionering van het hotel. Het is wenselijk het bestemmingsplan te herzien en in overeenstemming te brengen met de vergunde situatie. Hiermee wordt voorkomen dat ontwikkelingen kunnen plaatsvinden die afbreuk doen aan het in het Stedenbouwkundig plan Schieveste fase 5 (2012) vastgelegde eindbeeld, of de exploitatiemogelijkheden van de bioscoop of het nog te realiseren hotel.

1.2 Ter inzage leggen ontwerp en mogelijkheid tot indienen zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 19 september 2019 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ingediend. Deze is ingediend door de voormalige eigenaar van de bioscoop. Het eigendom van de bioscoop is in de navolgende periode overgegaan naar Pathé. Naar aanleiding van het voorstel van de subcommissie zienswijzen, heeft een hernieuwd overleg plaatsgevonden tussen de nieuwe eigenaar van de bioscoop, de

ontwikkelaar van het hotel en de gemeente. Het overleg heeft geleid tot een minnelijke oplossing, waarbij enkele gemeenschappelijk overeengekomen wijzigingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Een aantal andere afspraken is vastgelegd in een overeenkomst. Dit heeft er toe geleid dat de eerder ingediende zienswijze op 6 oktober 2020 is ingetrokken.

1.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van het overleg op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage is gelegd. Met deze wijzigingen wordt tegemoet gekomen aan zowel de belangen en wensen van de nieuwe eigenaar van de bioscoop als die van de ontwikkelaar van het hotel.

Het bestemmingsplan is op de volgende punten gewijzigd:

- Het plangebied is vergroot door de locatie van het hotel toe te voegen aan het bestemmingsplan. Hoewel de bijbehorende planregels en maatvoering ongewijzigd zijn ten opzichte van het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan Schieveste, fase 5, wordt hiermee de onderlinge verhouding tussen bioscoop en hotel verduidelijkt.
- Het begrip 'hotel' is toegevoegd aan de begrippen (artikel 1), waarbij deze zodanig is uitgebreid dat ook vergader- en congresfaciliteiten in het hotel zijn toegelaten.
- Aan de bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Gemengd' (artikel 3.1) is toegevoegd dat deze gronden ook mogen worden gebruikt voor onderwijs en educatieve doeleinden en dat ter plaatse van het hotel geen bioscoop(zaal) is toegelaten.
- Het begrip 'cultuur- en ontspanning' is uitgebreid met de functie gamecenter. Daarnaast is een definitie van 'gamecenter' toegevoegd aan de begrippen (artikel 1). De definitie is identiek aan de in de Algemene Plaatselijke Verordening gehanteerde definitie, op basis waarvan eerder toestemming was verleend voor een gamecenter bij de bioscoop. Dit dient ter legalisatie van de verhuizing van het gamecenter, die al heeft plaatsgevonden.
- De maximaal toegelaten hoogte is ter plaatse van het verhoogde voorplein van de bioscoop en de daar gevestigde horeca aangepast aan de feitelijke situatie. Uitzondering vormt de zuidzijde van het huidige verhoogde voorplein, waar de maximale hoogte van 24 meter uit het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan blijft gelden. Met deze bouwhoogte wordt de mogelijkheid geboden voor een mogelijke toekomstige uitbreiding van de bioscoop.

1.4 Aanvullende afspraken vastgelegd in samenwerkingsovereenkomst

Voor een aantal van de gezamenlijke gemaakte afspraken is geen plaats in een bestemmingsplan. Dit betreft afspraken over het gebruik van de parkeerplaatsen, de toegankelijkheid van de parkeergarage, de bevoorrading van het hotel en het afzien van enige claim tot vergoeding van planschade. Deze afspraken zijn vastgelegd in een tussen de eigenaar van de bioscoop, de ontwikkelaar van het hotel en de gemeente gesloten samenwerkingsovereenkomst.

E. Duurzaamheid

De herziening van het bestemmingsplan is technisch van aard en heeft daardoor op zichzelf geen invloed op de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Duurzaamheid, zowel klimaatmitigatie als klimaatadaptatie, vormt wel een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking en beoordeling van initiatieven die op grond van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

F. Kanttekening en risico's:

1.1 Laten voorbestaan bouwmogelijkheden kan leiden tot een ongewenste situatie

Het huidige bestemmingsplan biedt, gelet op de gegeven ruimte en flexibiliteit om het gebied te ontwikkelen, de mogelijkheid om naast de locatie waar het hotel is voorzien een tweede hoogteaccent van 47 meter of een tweede hotel te realiseren. Op het moment dat hiervoor een vergunning wordt gevraagd dient deze, ongeacht wat is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst, te worden verleend. Dit doet afbreuk aan het gewenste eindbeeld, de ontwikkelmogelijkheden voor het hotel en de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst. Om te voorkomen dat een dergelijke situatie zich voordoet wordt het bestemmingsplan zodanig herzien dat geen (tweede) hotel of hoogteaccent kan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst.

G. Financiën:

De financiële aspecten samenhangend met dit bestemmingsplan, waaronder begrepen de mogelijke planschade, zijn onderdeel van de 'Grondexploitatie Schieveste fase 5, herziening 2020', waarover op 28 januari 2020 is besloten. In de later gesloten samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat partijen afzien van enige claim tot vergoeding van planschade.

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

De vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Bijlage(n):

Bestemmingsplan Schieveste fase 5, eerste herziening (toelichting, regels en verbeelding).

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

drs. M.A. van den Hende, wnd.

C.H.J. Lamers



**gemeente
Schiedam**

De raad van de gemeente Schiedam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 januari 2021 (20VR085);

besluit:

het bestemmingsplan 'Schieveste fase 5, eerste herziening', bekend onder identificatienummer NL.IMRO.BP0045-0002, gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van 16 maart 2021.

De plaatsvervangend griffier,

A.M.C. Peters

de voorzitter,

C.H.J. Lamers