



**gemeente
Schiedam**

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

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West
(en diverse omgevingsvergunningen VROM-terrein)

d.d. 23 april 2024

Inleiding

Op 20 december 2023 is de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West bekend gemaakt. De bekendmaking vond plaats door publicatie in het Gemeenteblad en het Nieuwe Stadsblad. Het ontwerp heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen in het stadskantoor, en was digitaal beschikbaar via de landelijke database www.ruimtelijkeplannen.nl (plan identificatie NL.IMRO.0606.BP00103-0002). Een ieder is in de gelegenheid gesteld tijdens de inzagetermijn een zienswijze te geven op de ontwerpstukken.

Gedurende de gestelde termijn zijn zienswijzen ingediend door:

1. Commissie Ruimtelijke Ordening van de Belangen- en bewonersvereniging Plantage;
2. Indiener 2;
3. Nauta Dutilh NV, namens Koninklijke De Kuyper BV.

Zienswijze 2 is ingediend door zogenaamde natuurlijke personen. Uit het oogpunt van privacy worden de namen en andere NAW-gegevens van deze indieners niet genoemd in deze Nota Zienswijzen. Voor de beantwoording van de zienswijzen en de procedure van het bestemmingsplan is er geen doorslaggevende reden om deze gegevens in dit document te vermelden.

De indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld gehoord te worden door de subcommissie Zienswijzen van de gemeenteraad van Schiedam. Wanneer van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt, wordt het verslag van de hoorzitting en het advies van de subcommissie, bij de behandeling van het raadsvoorstel betrokken.

In deze Nota Zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De Nota Zienswijzen is een bijlage bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (nr. 24BIJ02717).

Gelijktijdig met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ook een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegd, en zijn drie ontwerp-omgevingsvergunningen voor het VROM-terrein in procedure gebracht. De omgevingsvergunningen worden met toepassing van de zogenaamde coördinatieregeling conform artikel 3.30 Wro in samenhang met het bestemmingsplan afgehandeld. Het gaat om de volgende aanvragen omgevingsvergunning:

- zaaknummer Z2023-00000798 / OLO nummer 7930651 (activiteiten: bouwen en uitrit aanleggen of veranderen);
- zaaknummer Z2023-00001148 / OLO nummer 8205165 (activiteit: kap drie bomen);
- zaaknummer Z2023-00001150 / OLO nummer 8205385 (activiteit: kap zeven bomen).

De zienswijzen 1 en 2 zien alleen op het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West, en niet op het ontwerpbesluit hogere waarden of de ontwerp-omgevingsvergunningen. Zienswijze 3 richt zich naast het ontwerpbestemmingsplan mede op de ontwerp-omgevingsvergunningen voor het VROM-terrein.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan

1. Commissie Ruimtelijke Ordening van de Belangen- en bewonersvereniging Plantage

Inhoud zienswijze

Indiener geeft aan de ontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie te ondersteunen, maar vraagt de aandacht van de raad voor een aantal specifieke punten.

- a. Indiener heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan voor zover het gaat om de toegestane maximale bouwhoogte van 65 meter voor de silo's van de voormalige glasfabriek. Een dergelijke hoogte is disproportioneel en een aantasting van cultureel erfgoed. De huidige silo's zijn een gemeentelijk monument en beschermingswaardig. Door de vorm en hoogte zijn de silo's een landmark in het gebied. Het toevoegen van gebouwen van 40 meter hoog in het plangebied laat het landmark verdwijnen. Ook voor het totale beeld van de stad Schiedam is een bouwhoogte van 65 meter te hoog. De C&A-flat bij de Koemarkt en de Grensflat zijn beide ruim 32 meter hoog. Alleen de toren van het stadskantoor is met zijn ruim 56 meter een uitschieter in hoogte, en een dissonant in het stadsbeeld. Indiener stelt voor dezelfde fout niet nogmaals te maken. De hoogte van 65 meter van de silo's is ook in relatie tot het naastgelegen rijksmonumentale gebouw van De Kuyper onacceptabel. De voorgestelde hoogte van 65 meter betekent dat vanuit het beschermd stadsgezicht van de Binnenstad, de Plantage, Nieuwland en de Gorzen, de optopping overal te zien zal zijn als een misplaatste uitschieter in de hoogte. Indiener refereert aan een in het verleden voorgesteld bouwplan met een hoogte van 70 meter elders in Schiedam, welke tot brede ophef heeft geleid. Bij de zienswijze is een aantal foto's toegevoegd, waarop inzichtelijk is gemaakt welke gevolgen de ophoging tot 65 meter kan hebben. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik van het woord 'optopping' suggereert dat het om een beperkte toevoeging gaat, maar dat is allesbehalve waar.
- b. Indiener verzoekt concluderend om de silo's als gemeentelijk monument in hun waarde te laten, en de bestaande hoogte als uitgangspunt te nemen voor de gebiedsontwikkeling.

Reactie gemeente

De zienswijze gaat vooral over de beoogde maximale bouwhoogte van 65 meter voor de silo's van de voormalige glasfabriek, en daarvan afgeleid de toegestane bouwhoogte elders in het plangebied, en de relatie met het monumentale karakter van de silo's. Geconcludeerd wordt dat indiener geen specifieke bezwaren uitspreekt tegen de voorgenomen herontwikkeling van het gebied an sich, en aangeeft met deze transformatie op zichzelf in te kunnen stemmen. Om die reden wordt navolgend vooral ingegaan op de stedenbouwkundige afwegingen voor het plangebied. Voor de onderbouwing van de overige aspecten wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan.

- a. Allereerst wordt ook voor de beantwoording van de zienswijzen verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting is op een groot aantal punten beschreven op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan, en de mogelijkheden die het plan voor herontwikkeling van de voormalige glasfabriek biedt, past binnen het geldende beleid van de diverse overheden.

Beleidsaspecten binnenstedelijke verdichting

Een belangrijk beleidsmatig uitgangspunt ziet op het onderwerp woningbouw. Zoals in het bestemmingsplan is toegelicht, heeft Schiedam zich door afspraken met het Rijk, de provincie en regiogemeenten, gecommitteerd aan de opgave om in de periode tot 2030 in totaal 6.000 nieuwe woningen te bouwen.

In de gemeentelijke Woonvisie is het noordelijk deel van Nieuw-Mathenesse aangewezen om een substantieel deel van de Schiedamse woningbouwopgave te accommoderen. De keuze voor Nieuw-Mathenesse Noord is om meerdere redenen beargumenteerd. Het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten door de voormalige glasfabriek in 2017, betekende dat een groot terrein gelegen direct nabij de Schiedamse binnenstad, beschikbaar kwam voor herontwikkeling. Belangrijk is dat een hernieuwde ingebruikname van het terrein voor een zware industrie functie om meerdere redenen niet wenselijk was. Gelet op de opgaven op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouw, is het ontwikkelen van een dergelijke binnenstedelijke locatie met een substantieel aantal woningen volkomen voor de hand liggend. Niet zonder reden verordonneert de provincie daarom bijvoorbeeld, dat bij stedelijke ontwikkelingen met woningbouw moet worden gestreefd naar een zo hoog mogelijke dichtheid aan woningen.

Dat betekent niet dat het plangebied zondermeer met hoogbouw kan worden bebouwd. Er is gewerkt met een Schiedamse maat van stedelijkheid, die recht doet aan opgaven voor woningbouw en een efficiënt binnenstedelijk ruimtegebruik, maar ook zorgdraagt voor een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig woon- en verblijfsgebied. In het Ruimtelijk Raamwerk Nieuw-Mathenesse fase 1, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 september 2021, is het uitgangspunt voor herontwikkeling conform de Schiedamse maat van stedelijkheid uitgewerkt, en zijn op hoofdlijnen de kaders vastgelegd voor de gedeeltelijke transformatie van Nieuw-Mathenesse Noord naar een gemengd woon-werkgebied.

Transformatie naar een gemengd woon-werkgebied betekent dus niet dat zondermeer voor hoogbouw is gekozen. Het Ruimtelijk Raamwerk geeft reeds weer dat, mede vanwege de ligging van het gebied nabij de Schiedamse binnenstad, sprake moet zijn van een gevarieerd stedenbouwkundig beeld. Gelet op de omvang van het gebied, is daarbij een variatie in bouwvolumes met enkele hoogteaccenten goed inpasbaar. Het Raamwerk biedt daarvoor ook expliciete aanknopingspunten. Zo is het silocomplex benoemd als oriëntatiepunt en nieuw icoon, en zijn verschillende referenties opgenomen, zoals het Silohotel in Kaapstad, en andere vormen waarop een substantiële optopping zichtbaar is. Verder is het hoogteaccent van het (opgehoogde) silocomplex, net als een nieuw hoogteaccent in Glasbuurt-Oost, nadrukkelijk geduid. Op de uitwerking van het Raamwerk is, binnen de mogelijkheden die er indertijd waren, mogelijkheid geboden voor inspraak en inbreng van ideeën.

Stedenbouwkundige uitwerking als overgang van Schiedamse binnenstad naar M4H

Op basis van het Ruimtelijk Raamwerk is onder andere voor het terrein van de glasfabriek verder gewerkt aan de gedachtevorming over een mogelijke invulling met bebouwing. In samenspraak met de betrokken ontwikkelaars is op basis van het Ruimtelijk Raamwerk een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt voor het plangebied. Bij het opstellen hiervan is expliciet aandacht besteed aan de mogelijke impact van de beoogde ontwikkeling op de omgeving. Het te ontwikkelen terrein, van circa 6,5 hectare groot, biedt voldoende ruimte voor een gebalanceerde planuitwerking. Er is goed nagedacht over de opzet van het plan en de oriëntatie en positionering van de hogere bebouwing. Het bestemmingsplan kent bijvoorbeeld aan de westzijde van het plangebied, in de zone direct langs de Buitenhaven, over een lengte van circa 300 meter negen verschillende toegestane bouwhoogtes, variërend van 9,5 meter tot 28,5 meter. Aan de noordzijde van het plangebied, grenzend aan de achterzijde van de bestaande woningblokken aan de Rotterdamsdijk, varieert de toegestane bouwhoogte van 11,5 meter tot 21,5 meter. Voor een binnenstedelijke ontwikkelingslocatie zijn dit geen uitzonderlijke bouwhoogten. Meer naar het midden van het plangebied zijn enkele bouwblokken aangeduid met een toegestane bouwhoogte van 37,5 – 45 meter. Deze bouwblokken zijn echter gesitueerd aan een nieuw park, en hebben daarnaast ook door de lagere bouwhoogten van aangrenzende bouwblokken voldoende lucht en ruimte om zich heen om te voorkomen dat sprake is van een massaal hoogbouwfront.

Weliswaar wordt hogere bebouwing toegestaan dan die van de voormalige glasfabriek, deze bouwvolumes zijn door de afwisselende setting en de substantiële vergroening in het gebied aanvaardbaar (overigens kende de glasfabriek voorheen ook een substantiële massa en hoogte aan bebouwing). Verder is goed nagedacht over de opbouw van hoogtes in de overgang tussen de binnenstad naar de haven. Rond de Koemarkt en Rotterdamse dijk zijn in de loop van de 20^e eeuw al hoogteaccenten geplaatst. Binnen de gebiedsontwikkelingen Merwe-Vierhavens in de gemeente Rotterdam en het aangrenzende Glasbuurt-Oost (Van Deventerdriehoek) wordt de volgende schaalprong gemaakt. Het plangebied geeft stedenbouwkundig een opbouw van schalen van de Koemarkt en Rotterdamsdijk naar de Glasbuurt-Oost en M4H. Voor zichtlijnen en oriëntatiepunten gaat het Raamwerk nader in op de hoogteopbouw van de Schiedamse binnenstad naar de Rotterdamse M4H en Marconiplein. Daarbij is voor Nieuw-Mathenesse een hoogtelijn van grofweg 45 tot ruim 70 meter aangeduid. Zoals beschreven blijft het merendeel van de bouwvolumes (ruim) onder deze maatvoering, waarbij de silo's in Glasbuurt-West en een hoogteaccent in Glasbuurt-Oost de twee hoogste volumes betreffen.

In de bestaande situatie zijn de silo's van de voormalige glasfabriek het meest beeldbepalende, bebouwingselement in het gebied (een eerdere schoorsteen van 60 meter hoogte is enige jaren geleden gesloopt). De silo's zijn vanwege hun karakteristiek ook aangemerkt als gemeentelijk monument, en door die aanwijzing van een specifiek beschermingsregime voorzien.

De grote opgave met betrekking tot de silo's is het vinden van een nieuw toekomstig gebruik, waarbij de cultuurhistorische waarde als beeldbepalend iconisch element kan worden geborgd.

In het Raamwerk zijn de silo's met transportband niet alleen cultuurhistorisch gewaardeerd, maar ook als stedenbouwkundige landmarks en identiteitsdragers voor het nieuwe woonwerkgebied. Een gebouw zonder functie zal op den duur onherroepelijk vervallen. Dit belang is bij de aanwijzing als gemeentelijk monument nadrukkelijk meegewogen. Mede om deze reden is bij de aanwijzing een zogenaamd transformatiekader vastgesteld (WdJ Architecten, d.d. 28 september 2022, kenmerk 449). In dit transformatiekader is voorzien in een eventuele optopping op het silocomplex, waarbij is vastgelegd dat een optopping van 75% denkbaar moet worden geacht, zonder dat hierbij het karakter van de silo's onherstelbaar geweld aan wordt gedaan. Het gaat daarbij om een optopping van 75% op de silohoogte na sloop van de bestaande techniekruimten bovenop de silo's. De silo's zijn 33 meter hoog, waarbij een optopping tot 58 meter acceptabel wordt geacht omdat de silo's in zich zelf zo'n krachtig beeld opleveren. (Het bestaande silocomplex inclusief techniekruimtes is op het hoogste punt ruim 43 meter hoog, het voorgaande bestemmingsplan staat ter plaatse 45 meter bouwhoogte toe.) Het is dus zowel de wens van de betrokken ontwikkelaar als van de gemeente om een duurzame en ook openbaar toegankelijke herbestemming van de silo's mogelijk te maken. Daarbij is er voor gekozen om het karakteristieke voorkomen van de silo's te benutten, en die als uitgangspunt te nemen voor een mogelijke nieuwe invulling. De silo's zijn hun functie ten behoeve van de industrie kwijt, maar kunnen wel hun beeldbepalend voorkomen, en daarmee ook de functie van oriëntatiepunt in de stad, behouden met een nieuwe invulling.

Nader onderzoek naar de technische staat van de silo's heeft uitgewezen dat deze constructief van een dusdanige kwaliteit zijn dat een optopping mogelijk is tot een hoogte van circa 100 meter. De eigenaren van het terrein hebben daarbij de insteek genomen om bovenop de bestaande silo's een hotel te ontwikkelen. Om voldoende ruimte te behouden voor een uitwerking van het hotel, zowel programmatisch als qua architectuur, is in het ontwerp van het bestemmingsplan bepaald dat een hoogte van maximaal 65 meter daarvoor voldoende ruimte biedt. Mede naar aanleiding van de zienswijze op dit punt, is geconcludeerd dat deze hoogte niet correspondeert met het transformatiekader van WdJ Architecten, en zich aan de bovenzijde bevindt van het hoogteprofiel zoals dat in het Ruimtelijk Raamwerk is vastgelegd. Op het punt van de toegestane hoogte voor het silocomplex kan tegemoet worden gekomen aan de zienswijze, voor zover het betreft het in overeenstemming brengen met de toegestane hoogte met de uitgangspunten in het transformatiekader voor herontwikkeling. Dit betekent dat de toegestane bouwhoogte in basis wordt gesteld op 58 meter in plaats van 65 meter. Met deze bouwhoogte is sprake van een duidelijk kader voor herontwikkeling van het silocomplex, waarbij geen sprake is van een aantasting van de monumentale waarden, en anderzijds de functie als iconisch hoogteaccent in het plangebied gewaarborgd blijft.

Indieners stellen dat door het toevoegen van 40 meter hoge gebouwen in het plangebied, de landmarkpositie van de silo's wordt weggenomen. Dat is echter niet aan de orde. Door de opbouw en variëteit in toegestane bouwhoogten, blijven de silo's als meest beeldbepalend element aanwezig. Dit juist ook door alleen al het hoge silocomplex als hoogteaccent te markeren. Daarbij is ook bij een toegestane bouwhoogte van 58 meter sprake van een voldoende onderscheid ten opzichte van de overige bestaande en nieuwe bebouwing in het plangebied. Mede van belang in de afweging ten aanzien van de diverse belangen op dit punt, zijn daarbij de ambities en uitgangspunten ten aanzien van de beoogde binnenstedelijke verdichting in het plangebied, met als doel een bijdrage te leveren aan onder andere de noodzaak om een substantieel aantal nieuwe woningen in Schiedam toe te voegen. Daarbij zijn ter plaatse van het voorliggende plangebied geen beperkingen aanwezig vanwege een molenbiotoop, en is de goede werking van het luchtverkeer eveneens geborgd.

Impact op het beschermd stadsgezicht en (gemeentelijke) monumenten

Een laatste element in de zienswijze van indieners gaat in op de monumentale waarde van de silo's, en de relatie van de stedenbouwkundige opzet tot het rijksmonument De Kuyper en de zichtbaarheid van de ontwikkeling vanuit het beschermd stadsgezicht van de Schiedamse binnenstad.

Om met het beschermd stadsgezicht te beginnen, de bescherming daarvan strekt niet zover dat, bezien vanuit het beschermd gezicht, geen substantiële wijziging in zicht of bebouwing mogelijk is. De bescherming van het stadsgezicht ziet op de historische binnenstad. Het bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse zelf is geen onderdeel van het aangewezen beschermd gezicht. Dit betekent niet dat het belang van een mogelijk impact van nieuwe ontwikkelingen

op het beschermd stadsgezicht niet is meegewogen. De gemeente houdt rekening met de impact van de hogere bebouwing op het beschermde gezicht. Hierbij wordt met name gelet op de impact op het stadsbeeld aan de Lange Haven en vanuit het park De Plantage (op straatniveau). De gemeente vindt het zicht op hoogbouw vanuit de tuinen van de Tuinlaan en vanaf hogere gezichtspunten in de stad acceptabel. Daarbij ook rekening houdend met de motivering zoals die in het transformatiekader voor het silocomplex is opgenomen met betrekking tot het functioneel en verantwoord toevoegen van bouwvolume om het behoud van het monumentale silocomplex mogelijk te maken.

Verder kan de gereede aanname worden gedaan dat bij de uitwerking van een bouwplan geen sprake zal zijn van een massief bouwblok dat met een opvallende kleurstelling bovenop het silocomplex wordt gebouwd. In het voorliggende bestemmingsplan is geborgd dat de silo's ook na herontwikkeling hun cultuurhistorische waarde behouden. Mede door het opnemen van een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie, moet de nadere uitwerking van het ontwerp worden vormgegeven met inbegrip van de cultuurhistorische waarde (en in samenspraak met het kwaliteitsteam). In het beeldkwaliteitsplan is onder andere vastgelegd dat de sloop van de bestaande optopping en de uitwerking van een nieuwe optopping, programmatisch en in beeld moet bijdragen aan de iconwerking. Ook is herhaaldelijk geduid dat de uitwerking van het ontwerp voor het beoogde hotel van een exceptionele architectonische kwaliteit moet zijn, en dat de aard van het gebouw maakt dat ook per definitie sprake is van maatwerk in de beoordeling van een ontwerp. De waarden van de silo's zoals beschreven bij de aanwijzing als gemeentelijk monument, worden daarbij uiteraard meegenomen.

Tot slot wordt aangegeven dat met betrekking tot het rijksmonumentale complex van De Kuyper, geen sprake is van een aantasting van waarden. Bij de aanwijzing als rijksmonument waren de silo's al aanwezig. De visuele impact van een optopping op die silo's is niet dusdanig dat dit van invloed is op de erfgoedwaarde van het complex van De Kuyper.

- b. Gelet op de onder a gegeven reactie, is het als maatgevend aanhouden van de bestaande hoogtes van bebouwing voor de gebiedsontwikkeling niet aan de orde. De opgaven voor de stad Schiedam, en de wijdere regio, zijn dusdanig dat een meer intensieve benutting van de schaars beschikbare ruimte in de stad noodzakelijk is. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied is gezocht naar een evenwichtige programmering, waarbij zorgvuldig is gekeken naar de stedenbouwkundige opzet voor het gebied met focus op de afgewogen inpassing van de diverse ambities en doelstellingen die we hebben als stad (en afgeleid daarvan, als regio, provincie en Rijk). Er is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het bestaand stedelijk beeld of van een onevenredige impact op omliggende buurten. Een totale heroverweging van de gekozen uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Nieuw-Mathenesse is dan ook niet aan de orde.
- Hierbij wordt mede meegewogen dat in het geval van het voorliggend bestemmingsplan, door de betrokken ontwikkelaars ook ruimte is en wordt geboden in de verdere uitwerking van concrete bouwplannen voor inbreng vanuit de omgeving (ook indien er is in het voortraject reeds in gesprek gekomen met de betrokken ontwikkelaars). De algehele verbetering in de kwaliteit van de wijde leefomgeving die met de herontwikkeling van de voormalige glasfabriek wordt gerealiseerd, is daarbij dusdanig substantieel dat deze opweegt tegen het beperkt toevoegen van bouwvolumes in het gebied. Daarbij is, mede gelet op de met deze reactie op de zienswijze gegeven toelichting, sprake van een integrale afweging van de diverse belangen, waarbij ook het belang van indiener afdoende is meegewogen.
- Gelet op de onder a gegeven reactie kan wel deels tegemoet worden gekomen aan de zienswijze, voor wat betreft de maximum toegestane bouwhoogte ter plaatse van het silocomplex. De toegestane bouwhoogte wordt aangepast naar een maximum van 58 meter, zodat deze beter aansluit bij de beleidskaders en uitgangspunten voor herontwikkeling van het gebied. Zoals onder a ook reeds toegelicht, geeft het transformatiekader voor het silocomplex aan dat een dergelijke bouwhoogte van silo's en optopping, aanvaardbaar wordt geacht. Aanpassing van de bouwhoogte van 65 meter naar 58 meter heeft geen onevenredig nadelige invloed op het totale stedenbouwkundige plan, maar komt wel deels tegemoet aan de zienswijze voor wat betreft de impact van toevoeging van bouwvolume. Het belang van indiener is hiermee afdoende in de integrale afweging voor het plangebied meegenomen. Vooropgesteld wordt verder dat de monumentale waarde van de silo's daarbij niet in het geding is. Mede door opname van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie is dit belang ook planologisch geborgd, in aanvulling op de reeds bestaande bescherming door aanwijzing als gemeentelijk monument.

Conclusie

Gelet op de reactie op de zienswijze, wordt voorgesteld de zienswijze deels gegrond te verklaren, voor zover het ziet op het aanpassen van de toegestane bouwhoogte ter plaatse van het silocomplex. De maximum toegestane bouwhoogte voor het silocomplex wordt aangepast van 65 meter naar 58 meter. De verbeelding wordt op dit punt aangepast. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard, en leidt deze niet tot aanpassingen in de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan (regels en verbeelding).

Naar aanleiding van de zienswijze wordt ook de toelichting van het bestemmingsplan op diverse punten aangevuld.

2. Indieners 2

Inhoud zienswijze

De zienswijze van indieners 2 is inhoudelijk gelijklopend aan de zienswijze van indiener 1. Uitzondering is dat indieners 2 bij hun zienswijze geen foto's hebben toegevoegd waarop inzichtelijk is gemaakt welke gevolgen de voorgenomen ophoging kan hebben. Korthedshalve wordt voor de inhoudelijke samenvatting van de zienswijze, verwezen naar de samenvatting zoals gegeven voor de zienswijze van indiener 1.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze, wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1.

Conclusie

Gelet op de reactie op de zienswijze, wordt voorgesteld de zienswijze deels gegrond te verklaren, voor zover het ziet op het aanpassen van de toegestane bouwhoogte ter plaatse van het silocomplex. De maximum toegestane bouwhoogte voor het silocomplex wordt aangepast van 65 meter naar 58 meter. De verbeelding wordt op dit punt aangepast. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard, en leidt deze niet tot aanpassingen in de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan (regels en verbeelding).

Naar aanleiding van de zienswijze wordt ook de toelichting van het bestemmingsplan op diverse punten aangevuld.

3. Nauta Dutilh NV, namens Koninklijke De Kuyper BV

Inhoud zienswijze

De zienswijze richt zich zowel op het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West, als op de ontwerp-omgevingsvergunningen die in coördinatie met het bestemmingsplan worden afgehandeld. Volledigheidshalve wordt tevens opgemerkt dat de zienswijze zich ook richt op het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost.

De Kuyper exploiteert sinds 1911 direct grenzend aan het plangebied een distilleerderij. Sinds de planvorming voor het gebied zich vanaf 2019 ontwikkeld, is door De Kuyper op constructieve wijze het gesprek gevoerd over de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij heeft De Kuyper telkens haar zorgen geuit over de afstand tussen de voorgenomen woningbouw en haar bedrijfspanden. Op grond van het geldende bestemmingsplan kent de distilleerderij een richtafstand tot woningbouw van 300 meter (behorend bij milieucategorie 4.2. In beginsel staat De Kuyper positief tegen de voorgenomen transformatie en verlevendiging van het gebied. De zorgen over, en eventuele risico's voor, haar bedrijfsvoering en eventuele toekomstige uitbreidingsplannen zijn in de ontwerpstukken echter onvoldoende geadresseerd, en daarom (nog) niet weggenomen.

- a. De mogelijke impact van nieuwe woningen in de nabijheid van het bedrijf is onvoldoende onderzocht. De kortste afstand tussen de inrichting van De Kuyper en geprojecteerde nieuwe woningen bedraagt ongeveer 60 meter. Dit betekent dat nieuwe woningen zijn voorzien binnen de richtafstand van 300 meter die nu tot de inrichting moet worden aangehouden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Indiener stelt dat niet, cq. onvoldoende, is onderzocht welke impact de mogelijke geur afkomstig van de inrichting van De Kuyper heeft op de nieuwe woningen, en zij stelt daarbij dat een aantal passages uit artikel 5.7.2 van de toelichting onjuist zijn. Indiener verwijst naar een e-mail van 23 oktober 2023 aan de gemeente, waarin ook reeds inhoudelijk op dit punt is ingegaan.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewezen op het in de huidige situatie bestaan van woningen dichterbij dan 300 meter op de grens van de bedrijfsinrichting. Aan de westzijde van het bedrijf bevindt zich inderdaad een woning op kortere afstand tot het bedrijf. Indiener is

het echter niet eens met de kennelijke aanname van de gemeente dat hiermee de afstand tussen die woning en de inrichting van De Kuyper als maatgevende afstand kan worden genomen. Ten aanzien van het aspect geur is de exacte locatie van een gevoelig object tot een bedrijfsinrichting bepalend. Reeds omdat de nieuwe woningen in een andere windrichting ten opzichte van het bedrijf zijn gesitueerd, gaat een aanname met betrekking tot een maatgevende afstand van een bestaande woning al niet op. Daarbij is voor het aspect geur, anders dan bijvoorbeeld voor industriegeluid, geen sprake van algemene concrete normen. Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar niveau van geurhinder, waarbij het lokale geurbeleid relevant is om te bepalen wanneer hiervan sprake is. In het van toepassing zijnde geurbeleid van de provincie Zuid-Holland, is een aanvaardbare geurbelasting voor verspreide woningen bijvoorbeeld driemaal zo hoog als voor een woonwijk. Het bestaan van een enkele woning op kortere afstand dan 300 meter van het huidige bedrijf, kan dus niet gelijk worden gesteld aan het toevoegen van ruim 1.200 woningen in de nabijheid van het bedrijf. Voor de nieuwe woonwijk zal daarom een strenger beschermingsniveau gelden dan voor een enkele verspreide woning.

- c. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geeft verder aan dat op grond van de geldende milieuvergunning voor De Kuyper, enige vorm van geurhinder buiten de grens van de inrichting niet is te verwachten. Indiener verwijst naar jurisprudentie en stelt dat het verwijzen naar de geldende milieuvergunning als motivering voor het op kortere afstand dan de 300 meter richtafstand mogelijk maken van nieuwe woningen, in ieder geval zonder nader onderzoek geen stand houdt. Indiener benadrukt dat in het geval van De Kuyper de verwijzing naar een (aanvraag om revisie van haar) milieuvergunning onvoldoende comfort geeft ten aanzien van het uitblijven van beperkingen voor bedrijfsvoering. Indiener stelt dat onvoldoende duidelijk is in hoeverre een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat kan worden geboden, nu concreet nader onderzoek naar de feitelijke impact van het aspect geur ontbreekt.
- d. Indiener benadrukt dat het ongewenst zou zijn wanneer de bouw van nieuwe woningen in de directe nabijheid van de inrichting van De Kuyper de huidige bedrijfsvoering, of eventuele toekomstige uitbreidingsplannen, zou belemmeren. Indiener erkent dat het vasthouden van de 300 meter richtafstand zou betekenen dat de voorgenomen planvorming niet uitvoerbaar is, maar dat zij niet in principe tegen de voorgenomen ontwikkeling is. Wel zal deze allereerst deugdelijk moeten worden onderbouwd. Als uit een deugdelijk onderzoek blijkt dat de huidige bedrijfsvoering en eventuele toekomstige uitbreidingsplannen niet tot relevante geurhinder zal leiden, dan is het afwijken van de richtafstand van 300 meter voor De Kuyper bespreekbaar.

Reactie gemeente

- a. Mede naar aanleiding van de zienswijze is in nadere afstemming met De Kuyper een advies gevraagd aan de DCMR. In een notitie gaat de DCMR onder andere in op de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, de vigerende milieuvergunning van het bedrijf, de planologische mogelijkheden van het bedrijf ter plaatse en de relatie met bestaande en nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) in de omgeving. De notitie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd, en ook is de toelichting van het plan op dit punt aangevuld. Kort samengevat mag De Kuyper op grond van de vigerende omgevingsvergunning milieu geen geuremissie buiten de grens van de inrichting (het bedrijfsperceel) veroorzaken. Ook een eventuele toekomstige uitbreiding van productie of verandering van bedrijfsopzet, kan om diverse redenen niet leiden tot een vergunning waarbij wel emissie van geur buiten de inrichting wordt toegestaan (o.a. door beperkende provinciale beleidskaders in deze, de wettelijke eis om gebruik te maken van de Best Beschikbare Technieken etc.), zoals ook is toegelicht in de notitie van de DCMR (d.d. 18 april 2024, kenmerk 2499499_5871057). Dit betekent dat op dit moment geen sprake is van relevante geuremissie, en dat ook bij een eventuele toekomstige bedrijfsuitbreiding geen relevante geuremissie aan de orde zal zijn. Zo lang De Kuyper conform haar vergunning handelt, waar de gemeente van uit gaat, is er dus geen sprake van overlast voor de nieuwe woningen als gevolg van het bedrijfsproces van De Kuyper. Dit betekent ook dat vaststelling van het bestemmingsplan niet zal leiden tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van De Kuyper, ook al worden nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) op relatief korte afstand van het bedrijf mogelijk gemaakt. Daarbij moet mede rekening worden gehouden met het feit dat het bestemmingsplan binnen een afstand van 50 meter tot de inrichtingsgrens van De Kuyper niet voorziet in nieuwe woningen.
- b. Het uitvoeren van een specifiek geuronderzoek heeft tegen deze achtergrond geen toegevoegde waarde. In de eerste plaats wordt daarvoor verwezen naar de notitie van de DCMR, waarin ook op dit aspect wordt ingegaan. Indien uit een eventueel geuronderzoek zou blijken dat sprake is van geuremissie buiten de inrichtingsgrens, dan overtreedt De Kuyper haar vergunning en zal

zij mogelijk alsnog maatregelen moeten treffen om die geuremissie te voorkomen. Dit geldt uiteraard ook zonder herontwikkeling van de glasfabriek naar gemengd woon-werkgebied. Bovendien is de stelling van indiener ten aanzien van de windrichting onjuist. Dit omdat in de bestaande situatie sprake is van lintbebouwing, wat geduid moet worden als een type 1 geurvoelige dichtbebouwde omgeving. Dit is ook als zodanig bestemd. Daarbij is bij een oostenwind de atmosfeer vaak vrij stabiel wat tot een hoge lokale geurblootstelling kan leiden. Een geurverspreidingsberekening zou ook een geurcontour in oostelijke richting opleveren, indien er relevant geur vrijkomt. Wanneer voor de milieubelastende activiteit een vergunning wordt aangevraagd moet daarvoor de benodigde informatie worden aangeleverd. Dit betreft echter een reguliere onderbouwing van een aanvraag, niet om een beperking of aanvullende eis als gevolg van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan of de herontwikkeling van het glasfabriek-terrein naar een gemengd woon-werkgebied.

- c. In de notitie van de DCMR die mede naar aanleiding van de zienswijze is opgesteld, wordt nader ingegaan op dit aspect. Ook de toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld. Hiermee is voldoende onderbouwd dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied, en dat het bedrijf De Kuyper nu en in de toekomst niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd. Daarbij is gebruik gemaakt van het stappenplan in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". Er is dus geen sprake van enkel een verwijzing naar een geldende milieuvergunning voor het bedrijf, er is specifiek op de diverse relevante aspecten een onderbouwing gegeven voor de toelaatbaarheid van de bestemmingslegging. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is daarmee sprake van een volledige weging van belangen, en is ook het belang van indiener uitdrukkelijk meegewogen.
- d. Zoals voorgaand is toegelicht, evenals in de notitie van de DCMR en in de aangevulde toelichting van het bestemmingsplan zelf, betekent de voorgenomen bestemmingslegging niet dat sprake is van een beperking van de huidige bedrijfsvoering. Gelet op het feit dat in de huidige situatie geen sprake is van geuremissie buiten de inrichtingsgrens, en ook de verdere bedrijfsvoering binnen de vergunde kaders kan worden voortgezet, is een goed woon- en leefklimaat geborgd en wordt de bestaande bedrijfsvoering van De Kuyper niet geschaad. Concreet uitgewerkte plannen voor toekomstige uitbreidingen zijn door De Kuyper niet overgelegd, waardoor de raad niet in de gelegenheid is om dergelijke concrete plannen te beoordelen. Ook bij wijzigingen van haar bedrijfsvoering zal De Kuyper evenwel moeten voorkomen dat geurhinder buiten haar terrein optreedt. De toevoeging van woningen verandert daar niets aan. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat in geval van eventuele toekomstige wijzigingen van de bedrijfsvoering van De Kuyper een goed woon- en leefklimaat niet geborgd zal kunnen worden. Daarbij kent de gemeente een zwaarder gewicht toe aan het belang van woningbouw op deze locatie dan aan het belang van De Kuyper met betrekking tot de door haar gevreesde, maar niet verder onderbouwde, belemmeringen voor de toekomstige bedrijfsvoering door het toevoegen van nieuwe woningen in haar nabijheid.

Conclusie

Gelet op de reactie op de zienswijze, de nadere advisering door de DCMR en de aanvulling dan wel verduidelijking op diverse punten van de toelichting van het bestemmingsplan, wordt de zienswijze ongegrond verklaard. De bedrijfsvoering van De Kuyper wordt door de vaststelling van het bestemmingsplan niet belemmerd, evenmin zal de vaststelling van het bestemmingsplan op zichzelf aanleiding zijn voor het opleggen van maatregelen in de bedrijfsvoering. Daarbij is het gerechtvaardigd om gemotiveerd af te wijken van de richtafstand van 300 meter voor het aspect geur uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, en kan een afstand van 50 meter voor een gemengd gebied worden aangehouden. Dit op basis van het stappenplan uit paragraaf 4.2 van de VNG-brochure. Ten aanzien van eventuele toekomstige bedrijfsontwikkelingen is, mede gelet op het ontbreken van een concreet uitgewerkt voornemen op dit vlak, afdoende onderbouwd dat ook een dergelijke ontwikkeling niet op voorhand door vaststelling van het bestemmingsplan onmogelijk wordt gemaakt. Bij toekomstige uitbreidingen van de productiecapaciteit of –duur binnen de bestaande inrichting, zal als onderdeel van het vergunningstraject worden gemotiveerd dat ook een dergelijke uitbreiding niet tot hinder voor de omgeving zal leiden. Deze motivering kan, indien dat op dat moment op grond van de gewenste wijzigingen in bedrijfsvoering nodig is, door een geuronderzoek worden onderbouwd.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen omgevingsvergunningen

1. Nauta Dutilh NV, namens Koninklijke De Kuyper BV

Inhoud zienswijze

De zienswijze richt zich zowel op de ontwerp-omgevingsvergunningen die in coördinatie met het bestemmingsplan worden afgehandeld, als op het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West zelf. Volledigheidshalve wordt tevens opgemerkt dat de zienswijze zich ook richt op het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-Oost.

De Kuyper exploiteert sinds 1911 direct grenzend aan het plangebied een distilleerderij. Sinds de planvorming voor het gebied zich vanaf 2019 ontwikkeld, is door De Kuyper op constructieve wijze het gesprek gevoerd over de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij heeft De Kuyper telkens haar zorgen geuit over de afstand tussen de voorgenomen woningbouw en haar bedrijfspanden. Op grond van het geldende bestemmingsplan kent de distilleerderij een richtafstand tot woningbouw van 300 meter (behorend bij milieucategorie 4.2. In beginsel staat De Kuyper positief tegen de voorgenomen transformatie en verlevendiging van het gebied. De zorgen over, en eventuele risico's voor, haar bedrijfsvoering en eventuele toekomstige uitbreidingsplannen zijn in de ontwerpstukken echter onvoldoende geadresseerd, en daarom (nog) niet weggenomen.

- a. De mogelijke impact van nieuwe woningen in de nabijheid van het bedrijf is onvoldoende onderzocht. De kortste afstand tussen de inrichting van De Kuyper en geprojecteerde nieuwe woningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan bedraagt ongeveer 60 meter. Dit betekent dat nieuwe woningen zijn voorzien binnen de richtafstand van 300 meter die nu tot de inrichting moet worden aangehouden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Indiener stelt dat niet, cq. onvoldoende, is onderzocht welke impact de mogelijke geur afkomstig van de inrichting van De Kuyper heeft op de nieuwe woningen.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewezen op het in de huidige situatie bestaan van woningen dichter dan 300 meter op de grens van de bedrijfsinrichting. Aan de westzijde van het bedrijf bevindt zich inderdaad een woning op kortere afstand tot het bedrijf. Indiener is het echter niet eens met de kennelijke aanname van de gemeente dat hiermee de afstand tussen die woning en de inrichting van De Kuyper als maatgevende afstand kan worden genomen. Ten aanzien van het aspect geur is de exacte locatie van een gevoelig object tot een bedrijfsinrichting bepalend. Reeds omdat de nieuwe woningen in een andere windrichting ten opzichte van het bedrijf zijn gesitueerd, gaat een aanname met betrekking tot een maatgevende afstand van een bestaande woning al niet op. Daarbij is voor het aspect geur, anders dan bijvoorbeeld voor industriegeluid, geen sprake van algemene concrete normen. Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar niveau van geurhinder, waarbij het lokale geurbeleid relevant is om te bepalen wanneer hiervan sprake is. In het van toepassing zijnde geurbeleid van de provincie Zuid-Holland, is een aanvaardbare geurbelasting voor verspreide woningen bijvoorbeeld driemaal zo hoog als voor een woonwijk. Het bestaan van een enkele woning op kortere afstand dan 300 meter van het huidige bedrijf, kan dus niet gelijk worden gesteld aan het toevoegen van ruim 1.200 woningen in de nabijheid van het bedrijf. Voor de nieuwe woonwijk zal daarom een strengere beschermingsniveau gelden dan voor een enkele verspreide woning.
- c. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat op grond van de geldende milieuvergunning voor De Kuyper, enige vorm van geurhinder buiten de grens van de inrichting niet is te verwachten. Indiener verwijst naar jurisprudentie en stelt dat het verwijzen naar de geldende milieuvergunning als motivering voor het op kortere afstand dan de 300 meter richtafstand mogelijk maken van nieuwe woningen, in ieder geval zonder nader onderzoek geen stand houdt. Indiener benadrukt dat in het geval van De Kuyper de verwijzing naar een (aanvraag om revisie van haar) milieuvergunning onvoldoende comfort geeft ten aanzien van het uitblijven van beperkingen voor bedrijfsvoering. Indiener stelt dat onvoldoende duidelijk is in hoeverre een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat kan worden geboden, nu concreet nader onderzoek naar de feitelijke impact van het aspect geur ontbreekt.
- d. Indiener benadrukt dat het ongewenst zou zijn wanneer de bouw van nieuwe woningen in de directe nabijheid van de inrichting van De Kuyper de huidige bedrijfsvoering, of eventuele toekomstige uitbreidingsplannen, zou belemmeren. Indiener erkent dat het vasthouden van de 300 meter richtafstand zou betekenen dat de voorgenomen planvorming niet uitvoerbaar is, maar dat zij niet in principe tegen de voorgenomen ontwikkeling is. Wel zal deze allereerst deugdelijk moeten worden onderbouwd. Als uit een deugdelijk onderzoek blijkt dat de huidige

bedrijfsvoering en eventuele toekomstige uitbreidingsplannen niet tot relevante geurhinder zal leiden, dan is het afwijken van de richtafstand van 300 meter voor De Kuyper bespreekbaar.

Reactie gemeente

Allereerst wordt opgemerkt dat de zienswijze zich richt op drie ontwerp-omgevingsvergunningen.

Twee van deze vergunningen zien op de activiteit kappen (zaaknummers Z2023-00001148 en Z2023-00001150). In de zienswijze worden geen argumenten aangedragen die specifiek zien op de voorgenomen vergunningverlening voor de kap van deze bomen.

Desgevraagd heeft indiener aangegeven dat de zienswijze zodanig is gesteld omdat de te verlenen omgevingsvergunningen door toepassing van de coördinatierегeling uit artikel 3.30 van de Wro in samenhang met het besluit over vaststelling van het bestemmingsplan de procedure zal vervolgen. Nu indiener geen inhoudelijke argumenten heeft aangedragen waarom de vergunningen voor kap van de bomen niet zouden kunnen worden verleend, is verder geen inhoudelijke weerlegging van de zienswijze mogelijk. De onderbouwing van de vergunningen is op enkele onderdelen nog aangevuld, waarop de gemeente van mening is dat deze kunnen worden verleend. De zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunningen leiden niet tot een gewijzigd inzicht in deze. De kap van de bomen leidt niet tot gevolgen voor de (huidige en eventuele toekomstige) bedrijfsvoering van De Kuyper.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de zienswijze evenmin ingaat op specifieke elementen uit de derde omgevingsvergunning (zaaknummer Z2023-00000798). Deze aanvraag ziet op de bouw van 84 appartementen, enkele horecaruimten en de aanleg van een inrit. De aanvraag is als passend binnen het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld, en het voornemen tot vergunningverlening is om die reden doorgezet.

Gelet op de beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, is geen sprake van gewijzigde omstandigheden die verlening van de omgevingsvergunning in de weg staan. De zienswijze leidt niet tot een gewijzigd inzicht in deze, onder andere gelet op de nadere onderbouwing die bij de vaststelling bij het bestemmingsplan wordt gevoegd met betrekking tot de diverse punten die door De Kuyper zijn aangedragen. Daarbij wordt aanvullend opgemerkt dat het specifieke bouwplan op het VROM-terrein zich op de kortste afstand op circa 190 meter ten noordoosten van de inrichtingsgrens van De Kuyper bevindt, en dat dit bouwplan zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie door diverse gebouwen deels wordt afgeschermd van het bedrijfscomplex van De Kuyper.

Nu in de zienswijze geen specifieke argumenten zijn ingebracht gerelateerd aan het bouwplan voor het VROM-terrein, is naar mening van de gemeente voldoende onderbouwd dat verlening van de omgevingsvergunning mogelijk is. Ook de vergunning voor bebouwing van het VROM-terrein en de aanleg van een inrit leidt niet tot onaanvaardbare gevolgen voor de (huidige en eventuele toekomstige) bedrijfsvoering van De Kuyper.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld de zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunningen ongegrond te verklaren. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de ontwerpvergunningen, de omgevingsvergunningen kunnen worden verleend wanneer het planologisch kader zoals vormgegeven in het bestemmingsplan Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West, is vastgesteld (rekening houdend met het besluit van de raad van 3 oktober 2023 met kenmerk 23VR027 tot toepassing van de coördinatierегeling uit artikel 3.30 Wro).