



---

gemeente  
**Schiedam**

gemeente Schiedam cluster Stedelijke Ontwikkeling <b>afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Vastgoed &amp; Grondzaken</b>
---

Postbus 1501 3100 EA Schiedam
----------------------------------

Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
--

T 14 010 W <a href="http://www.schiedam.nl">www.schiedam.nl</a>
--

## **Nota van Zienswijzen**

### Bestemmingsplan Polderwetering

---

- Gemeentelijke reactie op zienswijzen;
- Ambtelijke wijzigingen.





## **Inleiding**

Het 'ontwerp bestemmingsplan Polderwetering' heeft vanaf 20 september 2012 tot en met 1 november 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 4 schriftelijke zienswijzen en één mondelinge zienswijze ingediend. De indieners van zienswijzen zullen in de gelegenheid gesteld worden gehoord te worden door de subcommissie zienswijzen van de gemeenteraad van Schiedam. De zienswijzen worden hieronder samengevat en zakelijk weergegeven.

Binnen de termijn zijn 4 schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. P.L.J. de Vette, Vema Schiedam BV en Vema Materieel BV, Polderweg 146 te Schiedam;
2. P. Oltshoorn Grond- en Sloopwerken BV, Polderweg 148B te Schiedam;
3. Sylvester van der Stap Taxatie en Advies, namens de heer J. Poot, Polderweg 102 en automobiel bedrijf Johan Poot BV, Polderweg 104 te Schiedam;
4. TenneT TSO BV, Postbus 718, 6800 AS te Arnhem.

Er is een mondelinge zienswijze ingediend door:

5. De heer H. Kerkhof, Polderweg 120 te Schiedam.

## **Reactie op de zienswijzen**

### **Zienswijze 1 en 2**

De heer P.L.J. de Vette en de heer P. Oltshoorn hebben beiden een zienswijze ingediend. Zienswijzen 1 en 2 zijn vrijwel identiek qua inhoud en worden om die reden gezamenlijk behandeld en weergegeven.

1. *In de zienswijzen wordt verwezen naar het rijks- en provinciaal beleid uit hoofdstuk 3 van de toelichting uit het ontwerp bestemmingsplan 'Polderwetering' m.b.t. het uitplaatsen van bedrijvigheid.*
2. *De wijzigingsbevoegdheid, die in het bestemmingsplan is opgenomen om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming' wordt gezien als een mogelijkheid voor de gemeente om op eigen initiatief de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming.*

### **Reactie gemeente**

1. Het rijks- en provinciaal beleid uit hoofdstuk 3 van de toelichting uit het ontwerp bestemmingsplan 'Polderwetering' is een weergave van de visie en het beleid van deze bestuursorganen. In dit hoofdstuk worden de beleidsdoelen beschreven welke op termijn bereikt kunnen worden. In het bestemmingsplan wordt ongeacht deze beleidsdoelen rekening gehouden met de bestaande situatie en wordt in beginsel niet ingezet op uitplaatsing van bedrijvigheid. Om deze reden hebben alle bedrijven binnen het plangebied een maatbestemming gekregen, op grond waarvan de bedrijfsvoering mag worden gecontinueerd.

2. In het bestemmingsplan zijn er drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 19, vierde lid van de planregels biedt het college de bevoegdheid de bedrijfsbestemming van de betreffende gronden naar een woonbestemming te wijzigen. De wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om de eigenaar van de gronden de ruimte te bieden om na beëindiging van een bedrijf de gronden in overeenstemming met de visie op de ontwikkeling van het gebied te bebouwen met woningen. Gelet op de bestaande rechten en de eigendomssituatie zal enkel van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt op het moment dat de eigenaar daartoe verzoekt. Om dit expliciet te benadrukken zal aan artikel 19, vierde lid, onder m een bepaling worden toegevoegd dat van de betreffende wijzigingsbevoegdheid alleen gebruik kan worden gemaakt op verzoek van de eigenaar van de betreffende gronden.

De zienswijzen 1 en 2 zijn ongegrond.

### **Zienswijze 3**

*Sylvester van der Stap Taxatie en Advies heeft een zienswijze ingediend namens de heer J. Poot, Polderweg 102 en automobiel bedrijf Johan Poot B.V., Polderweg 104 ten aanzien van de in eigendom toebehorende gronden aan de Polderweg 96-104 te Schiedam, sectie P, nummer 2504. Op het perceel staan de woningen met aangebouwde garages, Polderweg 96-102, een bedrijfsgebouw in gebruik als garage, Polderweg 104, een achtergelegen opslagloods, verhard en onverhard bedrijfsterrein, inrit en een deel van de ondergrond van de Polderweg.*

*Rond 1985 heeft de gemeente de vergunning verleend voor de bouw van de woningen op het perceel en het bouwen van een bedrijfsgebouw, garage, voor het repareren en het onderhouden van auto's door Automobielbedrijf Johan Poot B.V.. Voor de bedrijfsvoering en de opslag van auto's is een groot gedeelte van het terrein opgehoogd en verhard. Op het niet opgehoogde gedeelte van het terrein worden indien nodig ook auto's gestald. Achter de garage is rond 1990 een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een opslagloods. Voor het gebied is het thans nog vigerend 'Uitbreidingplan in Hoofdzaak' uit 1945 van kracht. In dit plan hebben de gronden de bestemming 'Inrichting van handel en nijverheid, met uitzondering van gebouwen ten dienste van detailhandelsbedrijven'. In het geval dat er geen uitwerkingsplan is vastgesteld, zijn de gronden tevens bestemd voor bebouwing ten dienste van het weidebedrijf. Door het verkrijgen van de vergunningen en het inrichten van het terrein is de bestemming 'bebouwing ten dienste van het weidebedrijf' komen te vervallen en hebben de gronden een 'bedrijfsbestemming' gekregen.*

*Gelet op voorgaande zijn de volgende zienswijzen ingediend:*

1. *De gronden in eigendom van de heer J. Poot hebben in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Gezien het huidige gebruik en de verkregen bouwvergunningen dienen de gronden de bestemming 'Bedrijf' te krijgen.*
2. *Het pand aan de Polderweg 116 heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding bedrijfswoning (bw)'. Deze woning heeft geen enkele binding met het eigendom van de heer J. Poot. De schuur (het pand Polderweg 118B) achter de woning Polderweg 116, heeft een*

*'Agrarische bestemming'. Deze schuur is eigendom van de buurman die woont aan de Polderweg 118A en heeft geen enkele binding met de eigendommen van de heer J. Poot.*

*Tegen de plankaart aangewezen wijzigingsbevoegdheden 2 en 3 is geen bezwaar.*

#### Reactie gemeente

1. Op het adres Polderweg 104 is het autobedrijf Johan Poot B.V. gevestigd. Op de verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan is ten onrechte geen recht gedaan aan het bestaande gebruik en zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. Gelet op hetgeen is gesteld over de huidige bedrijfsvoering en omdat de agrarische bestemming die nu in het voorstel aan het onbebouwde deel van het perceel is gegeven, niet gerealiseerd kan worden, wordt aan de betreffende gronden alsnog de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Gebouwen zijn alleen toegelaten binnen het bouwvlak. Het bouwvlak valt samen met de oude bestemming 'Bedrijf'. Door de rest van het perceel de bestemming 'Bedrijf' te geven, maar daar geen bouwvlak bij op te nemen, dient dat deel van het perceel onbebouwd te blijven. Thans worden auto's gestald op grasland. Het is gewenst dat de gronden groen blijven en niet worden verhard. Aan artikel 4 van de planregels wordt een extra lid toegevoegd, die als volgt luidt:

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - onverhard' zijn bestratingen of andere oppervlakteverhardingen niet toegestaan.
2. Voor wat betreft het pand Polderweg 116 geldt dat, als gesteld in de zienswijze, dit geen bedrijfswoning is, maar een zelfstandige woning. Het pand Polderweg 118b betreft een bij deze woning behorend bijgebouw. Gelet hierop wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak ter plaatse van het bijgebouw Polderweg 118b wordt verwijderd aangezien bouwvlakken alleen van toepassing zijn op het op een perceel gevestigde hoofdgebouw.

De zienswijze is gegrond.

#### Zienswijze 4

*Tennet verzoekt, gelet op de aanwezigheid van een bovengrondse hoogspanningsleiding, artikel 11, lid 4 van de planregels op onderdelen aan te vullen. Men verwijst hierbij naar de mogelijkheid dat zettingen op kunnen treden ten gevolge van maaiveldwijzigingen en het aanleggen van watergangen. Dit kan van invloed zijn op de fundering van de hoogspanningsmasten. Verzocht wordt het betreffende artikel op onderdelen aan te passen.*

#### Reactie gemeente

Het bestemmingsplan bevat een dubbelbestemming welke beperkingen stelt aan het gebruik van de gronden ter plaatse van de hoogspanningsverbinding. Omdat sprake is van een bovengrondse hoogspanningsleiding zien wij geen aanleiding een vergunningplicht op te nemen in het bestemmingsplan voor werken welke niet

hoger reiken dan 5,0 meter en derhalve geen belemmering vormen voor het functioneren van de hoogspanningsverbinding. Dit geldt eveneens voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen. Evenmin valt in te zien dat wijzigingen in het maaiveldniveau of het aanleggen van watergangen zullen leiden tot dusdanige zettingen dat deze een significante invloed hebben op de fundering van de hoogspanningsverbinding. Daarbij is overwogen dat ter plekke, zoals door u ook is aangegeven, een zakelijk recht is gevestigd welke eveneens ziet op het goed functioneren van de hoogspanningsverbinding.

Ten overvloede merken wij op dat voor nagenoeg het gehele tracé van de hoogspanningsverbinding, met uitzondering van de gronden met een woonbestemming, uit het oogpunt van de ter plekke aanwezige landschappelijke waarden reeds een (aanleg)vergunningstelsel geldt voor grondwerkzaamheden, maaiveldverhogingen en de aanleg van oppervlakteverhardingen.

De zienswijze is ongegrond.

#### **Zienswijze 5**

*De heer H. Kerkhof heeft een groothandel in veevoeders en een ophaaldienst in oud frituurvet aan de Polderweg 120. In het ontwerp bestemmingsplan is dit niet opgenomen. Aanvullend is verzocht het plan zodanig aan te passen dat deze de bouw van een bedrijfsloods met een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> mogelijk maakt.*

#### **Reactie gemeente**

Op de verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan is ten onrechte geen recht gedaan aan het bestaande gebruik en zijn de gronden alleen bestemd als 'Wonen'. Gelet op het bestaande gebruik wordt aan de betreffende gronden alsnog, door het toevoegen van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', op de verbeelding, het bestaande gebruik positief bestemd. Aan artikel 10, eerste lid zal onder d een extra regel worden toegevoegd, waardoor bedrijfsmatige activiteiten die een milieubelasting kennen die niet hoger is dan categorie 3.1 als bedoeld in de als Bijlage 1 opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten worden toegestaan. Het huidig bedrijf valt onder milieucategorie 3.1 en wordt hierdoor mogelijk gemaakt.

Voor bedrijfsgebouwen geldt in het bestemmingsplan een uniforme regeling. Uit het oogpunt van uniformiteit is er geen aanleiding om voor dit perceel de maximale oppervlakte aan erfbebouwing te verruimen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de ruimte om, op het moment dat daarom in het kader van de omgevingsvergunning wordt verzocht, op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo en artikel 4, eerste lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht van het bestemmingsplan af te wijken. Op dat moment kan op grond van een concreet voornemen worden besloten al dan niet medewerking te verlenen. Bij deze beoordeling zal onder andere aan de orde komen of het bouwwerk qua maat- en vormgeving passend is in de omgeving. De heer Kerkhof verliest met het nieuwe bestemmingplan geen rechten ten opzichte van de huidige bestemming en situatie.

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

**Ambtelijke wijzigingen**

In aanvulling op de zienswijzen is bij nadere inventarisatie gebleken dat een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen van het pand Polderweg 148-D naar een burgerwoning. De vergunde situatie wordt alsnog opgenomen in het bestemmingsplan, waarbij aan het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' is gegeven.



## **Bijlage: Advies subcommissie zienswijzen**



**en advies**

PLAATS

Schiedam

AANWEZIG

Th.H.B. Schoenmakers (voorzitter), A.J. Kuijn, R.A. Oosthof, N. Ulusoy, B. Hovens (adviseur), M. Kap (adviseur) en J. Gordijn (secretaris)

AFWEZIG

DATUM

15 januari 2013

REGISTRATIENUMMER

ONDERWERP

verslag en advies subcommissie zienswijzen 15 januari 2013

**1. Ontwerp-bestemmingsplan Brandweerkazerne**

De indieners van zienswijzen, mevrouw J. Verwaal en het Hoogheemraadschap Delfland, hebben laten weten hun zienswijzen niet te komen toelichten.

**2. Ontwerp-bestemmingsplan Polderwetering**

Verschenen zijn de heer en mevrouw J. Poot, de heer S. van der Stap (gemachtigde van J. Poot) en de heer H. Kerkhof. De heren P. de Vette en P. Olsthoorn hebben laten weten hun zienswijzen niet te komen toelichten. En tenslotte is ook TennneT TSO BV uitgenodigd de ingediende zienswijze te komen toelichten. Daarop is geen reactie ontvangen.

De voorzitter licht de gang van zaken toe: nadat de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn geweest een toelichting te geven en de adviseurs van het college daarop hebben gereageerd, zal de subcommissie in beslotenheid een oordeel vormen. De secretaris van de commissie zal de indieners van zienswijzen informeren over het verdere verloop van de procedure.

De heer Van der Stap deelt een brief uit aan de leden van de subcommissie zienswijzen. Zijn betoog komt op het volgende neer. In de zienswijzennota staat vermeld dat de ingediende zienswijze gegrond is. Er staat evenwel in de nota dat een deel van het terrein bestemd blijft als Agrarisch. Die agrarische bestemming bestaat nu niet, is ook niet realiseerbaar en is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan Uitbreidingsplan in Hoofdzaak uit 1945. Het aanwezige grasland wordt incidenteel gebruikt voor de stalling van auto's. De heer Hovens meldt dat in het oorspronkelijke ontwerp het hele perceel de bestemming agrarisch had. Nu is gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de bezwaren door de aanwezige gebouwen als bedrijf te bestemmen. In het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak uit 1944 maakt het perceel onderdeel uit van de bestemming 'Agrarisch'; dat plan had ook voor dit gebied moeten worden uitgewerkt in uitbreidingsplannen in onderdelen, maar dat is nooit gebeurd. Daarom geldt formeel nog de oude bestemming.

Op de vraag van de heer Kuin hoe vaak auto's op het gras worden gestald zegt de heer Poot dat dit 20 tot 25 keer per jaar gebeurt. De heer Van der Stap uit twijfels bij de constateringen van de gemeente over het feitelijk gebruik. Hij herhaalt dat een agrarisch bedrijf op deze schaal en zonder bebouwingsmogelijkheid onmogelijk is. Het perceel ligt ook geïsoleerd tussen bedrijfsbestemmingen. Op een vraag van de heer Oosthof zegt de heer Poot dat als hij



geen auto's meer mag stallen op het grasland, dat hij dan een terrein voor zijn bedrijf erbij zal moeten huren.

De voorzitter constateert dat de verschillende opvattingen voldoende aan de orde zijn geweest en zegt dat de subcommissie zich hierover zal beraden.

Op een vraag van de heer Kerkhof legt de heer Hovens uit dat het perceel van de heer Kerkhof een woonbestemming krijgt en dat het perceel daarnaast mag worden gebruikt voor een bedrijf. Naar zijn mening is geheel tegemoetgekomen aan de zienswijze van de heer Kerkhof. De heer Kerkhof vraagt of er nog een loods gebouwd mag worden. De heer Hovens zegt dat het gebruikelijke bebouwingspercentage in het plan staat: naast de woning mag nog een gebouw van 75 m<sup>2</sup> komen te staan. De heer Kerkhof zegt te denken aan een garage van 400 m<sup>2</sup>. De heer Hovens zegt dat bij een concrete aanvraag zal moeten worden nagegaan of deze vergund kan worden. De heer Oosthof vraagt waarom niet als bestemming wordt aangegeven 'bedrijf met wonen toegestaan'. De heer Hovens zegt dat dat een ander uitgangspunt is. Bij de eerder vastgestelde uitgangspunten met een visie voor het gebied wordt aangegeven het gebied zo veel mogelijk open te laten.

De voorzitter constateert dat de verschillende opvattingen voldoende aan de orde zijn geweest en zegt dat de subcommissie zich hierover zal beraden.

### **3. Standpuntbepaling subcommissie**

Bestemmingsplan Brandweerkazerne: de subcommissie is van oordeel dat de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Brandweerkazerne voldoende recht doet aan de ingediende zienswijzen. De subcommissie adviseert de raadscommissie de zienswijze van mevrouw J. Verwaal ongegrond te verklaren en de zienswijze van het Hoogheemraadschap Delfland gegrond, een en ander overeenkomstig de Nota van Zienswijzen.

Bestemmingsplan Polderwetering: met betrekking tot de zienswijze van de heer Poot en namens hem de heer Van der Stap, oordeelt de subcommissie als volgt: gelet op hetgeen is gesteld over de huidige bedrijfsvoering en omdat de agrarische bestemming die nu in het voorstel aan het onbebouwde deel van het perceel is gegeven, niet gerealiseerd kan worden, dient het perceel als geheel de bestemming bedrijf te krijgen. Gebouwen zijn alleen toegelaten binnen het bouwvlak. Het bouwvlak valt samen met de oude bestemming 'Bedrijf'. Door de rest van het perceel de bestemming 'Bedrijf' te geven, maar daar geen bouwvlak bij op te nemen, dient dat deel van het perceel onbebouwd te blijven. Thans worden auto's gestald op grasland. Het is gewenst dat de gronden groen blijven en niet worden verhard, daarom wordt voorgesteld om na artikel 4.3 van de Planregels een nieuw artikel toe te voegen.

#### **“ 4.4 specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik geldt dat bestratingen of andere oppervlakteverhardingen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding “onverhard”.”

Een en ander betekent dat de subcommissie adviseert de zienswijze van de heer Van der Stap, namens de heer Poot, gegrond te verklaren.

Met betrekking tot het betoog van de heer Kerkhof oordeelt de subcommissie als volgt: uit het oogpunt van uniformiteit is er geen aanleiding om voor dit perceel de maximale oppervlakte voor erfbebouwing te verruimen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de ruimte om, op het moment dat daarom in het kader van de omgevingsvergunning wordt verzocht, op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo en artikel 4, eerste lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht van het bestemmingsplan af te wijken. Op dat moment kan op grond van een concreet voornemen worden besloten al dan niet medewerking te verlenen. Daarbij kan dan o.a. aan de orde komen of een bouw-

werk past in de omgeving. De heer Kerkhof verliest met het nieuwe bestemmingplan geen rechten ten opzichte van de huidige bestemming en situatie.

Een en ander betekent dat de subcommissie adviseert om de zienswijze van de heer Kerkhof gedeeltelijk gegrond te verklaren: bestemming wonen en bedrijf tot en met categorie 3.1; of een garage van 400 m<sup>2</sup> past, komt bij een vergunningaanvraag aan de orde.

Met betrekking tot de andere zienswijzen ten aanzien van Bestemmingsplan Polderwetering is de subcommissie van mening dat de Nota van Zienswijzen op een juiste wijze daaraan aandacht besteed. De subcommissie adviseert dan ook deze zienswijzen ongegrond te verklaren, een en ander overeenkomstig de Nota van Zienswijzen.

#### **4. Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering.

JG/17januari2013