



gemeente
Schiedam

gemeente Schiedam cluster Stedelijke Ontwikkeling afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Vastgoed & Grondzaken

Postbus 1501 3100 EA Schiedam

Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
--

T 010 219 11 11 W www.schiedam.nl

Reactienota

Voorontwerp-bestemmingsplan ‘Binnenstad 2014’

- Gemeentelijke reactie op opmerkingen uit het bestuurlijk vooroverleg en inspraak;
- Ambtelijke wijzigingen.

Inleiding

Op 16 april 2013 heeft het college het voorontwerp-bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' vastgesteld. Middels een brief van 29 april 2013 zijn de bestuurlijke partners en diverse stichtingen en verenigingen op de hoogte gesteld van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Binnenstad 2014'. Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' heeft vanaf 9 mei 2013 tot en met 19 juni 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Tijdens deze termijn heeft tevens het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden. In deze reactienota worden de ontvangen reacties weergegeven, alsmede de wijze waarop deze op het ontwerp van het bestemmingsplan zijn betrokken. Daarnaast worden in deze nota de ambtshalve wijzigingen benoemd welke zijn meegenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014'.

Bestuurlijk vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland, de Stadsregio Rotterdam, DCMR Milieudienst Rijnmond, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de Kamer van Koophandel. Het bestemmingsplan is daarnaast voorgelegd aan diverse leidingbeheerders (Nederlandse Gasunie, Tennet TSO, Stedin Netbeheer, KPN, Evides Waterbedrijf). Het bestemmingsplan is tevens voorgelegd aan diverse belangengroepen welke een relatie hebben met het plangebied, zoals de bewonersverenigingen Schiedam Centrum, Belangen- en bewonersvereniging De Plantage, bewonersvereniging Schiedam Oost, Woonplus Schiedam, RET N.V., Stichting Centrummanagement Schiedam, Koninklijke Horeca Nederland, Stichting de Schiedamse Molens en de Historische Vereniging Schiedam.

Inspraak

Het ter inzage leggen van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' is op 8 mei 2013 bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant, het Nieuwe Stadsblad en op de website van de gemeente Schiedam. Het voorontwerp heeft vanaf 9 mei 2013 tot en met 19 juni 2013 ter inzage gelegen op het stadskantoor en was digitaal beschikbaar via de website van de gemeente Schiedam. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid voor een ieder om een inspraakreactie te geven met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan 'Binnenstad 2014'.

Op 30 mei 2013 en 6 juni 2013 zijn inloopavonden georganiseerd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld kennis te nemen van en om inspraak te doen met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan 'Binnenstad 2014'. De mogelijkheid om inspraak te doen tijdens de inloopavonden is op 15 mei 2013 bekend gemaakt door publicatie in het Nieuwe Stadsblad en op de website van de gemeente Schiedam.

Inspraakreacties

Inspraakreacties zijn ontvangen van:

Bestuurlijk vooroverleg

1. KPN;
2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
3. DCMR Milieudienst Rijnmond;
4. Stichting de Schiedamse Molens;
5. Hoogheemraadschap van Delfland;
6. Stichting Centrummanagement Schiedam;

Inspraak

7. J. van der Ende, Boterstraat 20, 3111 NC te Schiedam;
8. A. Rose, Schie 21, 3111 PM te Schiedam
9. B. Cauwe, Walvistraat 6, 3111 BR te Schiedam;
10. K. Jansen (Zaal Beatrix), Lange Kerkstraat 70, 3111 NR te Schiedam;
11. Breevast B.V., Postbus 75427, 1070 AK te Amsterdam;
12. Ir. R. Klein Breteler Stedebouw B.V., Lange Haven 117-119, 3111 CD te Schiedam;
13. E.R. Muller, Noordvestsingel 85, 3119 DC te Schiedam;
14. C.J.G.M. Janse, p/a Toorman Architecten Schiedam, Postbus 223, 3100 AE te Schiedam;
15. Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, p/a Toorman Architecten Schiedam, Postbus 223, 3100 AE te Schiedam;
16. A.M. van Adrichem (Partycentrum De Rooie Koffer), Tuinlaan 50, 3111 AW te Schiedam;
17. Restauro Architecten, Woudselaan 6, 2635 CH Den Hoorn ZH;
18. D&S Vastgoed B.V., Kreupelstraat 2, 3111 NL te Schiedam;
19. M.R. Bregman, Plein Eendragt 1, 3111 AR te Schiedam;
20. Festa Vastgoed B.V., Korte Mare 22-A, 2312 NN te Leiden.

1. KPN

De KPN geeft aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen gedetailleerd inzicht geeft in de werkzaamheden die mogelijk uitgevoerd gaan worden. Of er consequenties zijn voor het kabelnet van KPN kan daarom niet worden beoordeeld. KPN verzoekt de gemeente, voordat zij begint met de planontwikkelingen gegevens op te vragen bij de KLIC om de aanwezige kabels en leidingen in de ondergrond in beeld te brengen.

Reactie gemeente

Wij nemen uw opmerking voor kennisgeving aan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal een KLIC-melding worden gedaan.

2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid kunnen geen maatregelen geborgd worden die vallen binnen de context van de Wet ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen buiten de 1% letaliteitcontour van het meest geloofwaardige scenario.

Reactie gemeente

De aspecten met betrekking tot externe veiligheid zijn op een juiste wijze verwerkt in het bestemmingsplan. Wij nemen uw opmerking voor kennisgeving aan.

3. DCMR Milieudienst Rijnmond

- a. Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor een aantal straten waar (in tegenstelling tot voorheen) op de begane grond wonen zou kunnen worden toegestaan. Uit dit onderzoek blijkt dat er een aantal locaties zijn waar de maximale ontheffingswaarde voor verkeerslawaaï wordt overschreden en dat er locaties zijn waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zodat wonen alleen mogelijk is als een hogere waarde procedure wordt doorlopen. De toelichting van het plan gaat wel in op de locaties waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, maar niet op de locaties waar een hogere waarde noodzakelijk is. De hogere waarde procedure moet doorlopen zijn als het plan wordt vastgesteld.
- b. Bij de paragraaf bedrijven en milieuzonering wordt ingegaan op het Jenevermuseum. Uit de conclusie zou blijken dat er een B&B in de naastgelegen kerk kwam. Dit is niet zo. De B&B komt in de achtergelegen woningen. De conclusie moet hierop worden aangepast.

Reactie gemeente

- a. *Met het bestemmingsplan is gekeken of er ruimte is voor uitbreiding van de woonfunctie aan de randen van het kernwinkelgebied. Onderzocht is of het versterken van de woonfunctie mogelijk is, gelet op de ligging van delen van het plangebied binnen de wettelijke geluidzones rond binnenstedelijke wegen en de geluidzones behorende bij diverse industrieterreinen. Voor verschillende locaties wordt de uiterste grenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden (Broersvest, Gerrit Verboonstraat en Oranjestraat), waardoor geen hogere waarden kunnen worden verleend. Voor deze straten worden de mogelijkheden voor het wonen op de begane grond niet uitgebreid. De toelichting is op dit onderdeel aangevuld. Aanvullend kent het plan geen nieuwe ontwikkeling waarvoor hogere waarden moeten worden verleend. Het vaststellen van hogere waarden in samenhang met dit bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk.*
- b. *Met betrekking tot de B&B is de toelichting aangepast en wordt verwezen naar de omgeving van het Jenevermuseum.*

4. Stichting de Schiedamse Molens

Als beheerder en exploitant van de molens rond de binnenstad wordt door de Stichting de volgende aandachtspunten voor het voorontwerp-bestemmingsplan ingebracht:

- a. Molenbiotoop: In het voorontwerp wordt gesteld dat op de gebruikelijke wijze rekening zal worden gehouden met de geldende molenbiotoop. Stichting de Schiedamse Molens gaat er van uit dat er rekening is gehouden met het Schiedamse Molenbeleid van 15 september 2003.
- b. Doeplein e.o.: In het kader van de toeristisch-recreatieve benutting van de Schiedamse molens voor de binnenstad is de afgelopen 2 jaar gebleken hoe belangrijk het open terrein tegenover de molen De Kameel is. In dat kader verwijzen wij naar de molendagen, de Brandersfeesten en andere evenementen. Verzocht wordt om bij de herontwikkeling van de omgeving van het Doeplein dit terrein zoveel mogelijk een openbaar karakter te geven en te bestemmen als evenementenlocatie.
- c. Herkenbare en aantrekkelijke molenroute: Omdat de Schiedamse molens behoren tot de 'unique selling points' van de stad is het tot ontwikkeling brengen van een aantrekkelijk en voor bezoekers herkenbare 'molenroute' van groot belang. Een gebied waarin de samenhang van de molenring en de daarmee nauw verbonden jeneverindustrie zichtbaar is. Dit stelt eisen aan de inrichting en uitrusting (kleinschalige voorzieningen voor bewegwijzering en informatievoorziening) van het gebied gelegen tussen de molens en andere relevante objecten in het openbaar gebied, evenals aan de routes (bijvoorbeeld vanaf het station) daar naar toe. In overweging wordt gegeven dergelijke voorzieningen in het bestemmingsplan mogelijk te maken en de ontwerpruimte te laten voor het kunnen realiseren van een inrichting van het openbaar gebied met meer historische uitstraling en samenhang dan thans het geval is.
- d. Voet-/fietsbrug Doeplein-Kreupelstraat: In het kader van een goede bereikbaarheid van de molens vanuit de oostelijke zijde van de binnenstad, en in het bijzonder vanaf de omgeving Broersvest, Lange Kerkstraat en ABC parkeergarage, wordt verzocht het in het bestemmingsplan vrijhouden van een smalle doorgang tussen de bebouwing in het verlengde van de Kreupelstraat richting Doeplein. Dit opdat in de toekomst er ruimte is voor de mogelijke aanleg van een eenvoudige voet-fietsbrug. In het licht van de hiervoor genoemde punten stellen wij het als belanghebbende op prijs om al in een vroeg stadium betrokken te worden bij de planvorming in de gebieden rond de molens in het algemeen en voor het gebied Doeplein e.o. in het bijzonder.

Reactie gemeente

- a. *In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van het Schiedamse Molenbeleid uit 2003. De molenbiotopen zijn gebaseerd op dit beleid.*
- b. *Geen toekomstige ontwikkelingen zijn op dit moment bekend met betrekking tot het open terrein tegenover de molen De Kameel. Dit gebied is conserverend bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied' en mag in planologische zin worden gebruikt voor evenementen.*
- c. *Het bestemmingsplan staat het toepassen van bewegwijzering en informatievoorzieningen in het openbaar gebied niet in de weg. Indien u plannen heeft in deze richting verzoeken wij u hierover contact met ons op te nemen om deze in gezamenlijkheid verder uit te werken.*
- d. *In het verlengde van de Kreupelstraat bevindt zich een perceel welke in eigendom is van de gemeente Schiedam. Op deze gronden is geen bebouwing toegelaten. In het bestemmingsplan wordt de aanleg van de door u voorgestelde voet-/fietsbrug daarmee niet onmogelijk gemaakt. Boven de bestemming 'Water' zijn daarbij bruggen toegelaten.*

5. Hoogheemraadschap van Delfland

Ingestemd wordt met het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014'. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.

Reactie gemeente

Wij nemen met genoegen kennis van uw reactie.

6. Stichting Centrummanagement Schiedam

De inspraakreactie betreft de volgende onderdelen:

- a. De stichting kan zich vinden in de keuze, die omschreven staat in de Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad, om het hoofdwinkelgebied te concentreren in de Passage, de Hoogstraat en het ABC-complex. Het wegbestemmen van winkelpanden in andere straten die nu als winkel te huur staan of leeg staan is echter onwenselijk. Dit leidt tot grote schade voor de eigenaren en ondernemers/winkeliers. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' maakt detailhandel alleen mogelijk in panden waar nu detailhandel uitgeoefend wordt. Het Broersveld, de Broersvest en de Dam zijn nadrukkelijk aanloopstraten. Stichting Centrummanagement Schiedam vraagt om in deze aanloopstraten de detailhandelsbestemming toe te staan, naast een eventuele dubbelbestemming. Het feit dat de Hoogstraat en andere winkelgebieden van de gemeente prioriteit krijgen is al een aanslag op de toekomst zonder dat daar enige vergoeding tegenover staat. Het weghalen van de detailhandelsbestemming van bestaande winkelpanden is een keuze voor actieve sanering die zij niet kunnen accepteren.
- b. In de toelichting staat dat rondom de ingang van de Oude Passage winkels gevestigd moeten worden tot aan het Herenpad. Dit is zeer gewenst om zo de loop van deze kant van de stad naar de Passage te stimuleren. Op de plankaart hebben diverse panden naast de ingang geen detailhandelsbestemming gekregen. Graag zien wij hier alsnog de detailhandelsbestemming opgenomen.
- c. In de toelichting wordt gesproken over mogelijke ontwikkelingen waaraan later het bestemmingsplan kan worden aangepast. Graag willen zij met betrekking tot het Gat van Bolmers duidelijkheid aan welke functies dan wordt gedacht.

Reactie gemeente

- a. *Het wegbestemmen van detailhandel buiten het hoofdwinkelgebied is een te grote stap gelet op het feitelijk gebruik van de panden in de door u genoemde straten en de belangen van de eigenaren van de panden. Daarbij gaat de Ontwikkelingsvisie wel uit van het concentreren van detailhandel in het kernwinkelgebied, maar gaat deze niet zover dat detailhandel op locaties waar deze nu reeds aanwezig is moet worden uitgesloten. Om deze reden is in het ontwerp er*

voor gekozen om detailhandel op het Broersveld onbeperkt toe te laten, alsmede in het gedeelte van de Broersvest tussen de Passage en de Herenstraat. Detailhandel is in de rest van het plangebied door middel van een aanduiding toegelaten, waarbij dit niet alleen geldt voor panden waar thans detailhandel gevestigd is, maar ook voor winkelpanden welke thans leegstaan.

- b. De panden tussen de ingang van de Passage en de Herenstraat hebben in het ontwerp alsnog de aanduiding detailhandel gekregen, waarmee de verbeelding in overeenstemming is gebracht met de uitgangspunten als verwoord in de toelichting.
- c. In het vigerend bestemmingsplan heeft het Gat van Bolmers de bestemming 'Verblijfsgebied' en 'Gemengde doeleinden'. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' aan deze locatie gegeven. Het toegelaten gebruik op deze locatie blijft daarmee ongewijzigd en mag op grond van deze bestemming onder andere worden gebruikt voor evenementen, markten groenvoorzieningen of als verblijfsgebied. Onderzocht wordt welke (tijdelijke) invulling(en) gerealiseerd kunnen worden op deze locatie. De planvorming hiervoor is nog niet zover dat deze op dit moment meegenomen kunnen worden in dit bestemmingsplan. Indien deze ontwikkelingen nader zijn uitgewerkt zal hiervoor een separate procedure worden doorlopen.

7. J. van der Ende

Het perceel gelegen naast het pand aan de Boterstraat 20 is momenteel braakliggend terrein. Op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' heeft dit perceel de bestemming 'Wonen'. Er is echter geen bouw- en goothoogte aangegeven op de plankaart. Verzocht wordt aan te geven wat het toekomstige bestemmingsplan mogelijk maakt.

Reactie gemeente

Het perceel Boterstraat 22-26 betreft een ontwikkellocatie waar op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2003' reeds woningbouw mogelijk was. De bouw mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan zijn opgenomen in dit bestemmingsplan, waarbij een goot- en bouwhoogte van 9,5 en 15,0 meter is toegelaten. Deze hoogtematen zijn toegevoegd aan de verbeelding. Het bouwvlak is in vergelijking tot het voorheen geldende bestemmingsplan enkele meters uitgebreid in de richting van de Schie.

8. A. Rose

De heer Rose wil weten hoe de detailhandelfunctie is geregeld in het nieuwe bestemmingsplan, met name aan het Broersveld en de Broersvest. Ook wil hij weten welke invulling het Gat van Bolmers krijgt in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 6.

9. B. Cauwe

Verzocht wordt de panden Walvisstraat 3 en 6 te bestemmen als 'Wonen', mede bestemd voor 'bedrijven'.

Reactie gemeente

Het pand Walvisstraat 6 was op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf'. In het nieuwe bestemmingsplan zal het perceel worden bestemd als 'Gemengd-5' met de aanduiding 'bedrijf'. Binnen deze bestemming is het wonen toegelaten. De regeling uit het oude bestemmingsplan wordt daarmee overgenomen.

Het pand Walvisstraat 3 was op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'bedrijf'. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze bestemming, mede gelet op uw verzoek, gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd-5' met de aanduiding 'bedrijf'. Het op deze wijze bestemmen biedt de mogelijkheid het pand te gebruiken voor het wonen en is in overeenstemming met de bestemmingslegging in de omgeving van de Walvisstraat.

10. K. Jansen (Zaal Beatrix)

De reactie heeft betrekking op de toekomst van Zaal Beatrix aan de Lange Kerkstraat 70:

- a. Het perceel aan de zuidzijde van de Herenstraat zuidzijde heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen. De loods Boterstraat 81 (voorheen het Glasmuseum) is gelegen tegen de gevel van Zaal Beatrix. De heer Jansen vreest voor problemen met betrekking tot geluidsoverlast voor eventuele toekomstige woningen;
- b. De aanduiding horeca is niet goed weergegeven op de plankaart. Horeca is slechts ingetekend tot halverwege het perceel, terwijl de zaal doorloopt tot de erfgrans aan de Herenstraat.

Reactie gemeente

- a. *Ter plaatse van de in bestemming 'Wonen' aan de Herenstraat dienen de woningen te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. In het ontwerp van het bestemmingsplan is het bouwvlak uit het bestemmingsplan 'Binnenstad 2003' overgenomen. Dit bouwvlak biedt alleen ruimte voor het bouwen van woningen direct aan de Herenstraat en biedt geen mogelijkheid voor het bouwen van woningen direct grenzend aan uw horecapand. Gelet hierop, alsmede dat sprake is van een ontwikkeling welke reeds mogelijk was op grond van het oude plan, is het niet aannemelijk dat sprake zal zijn van geluidsoverlast.*
- b. *De horeca-aanduiding welke voor uw perceel geldt wordt in het ontwerp van het bestemmingsplan uitgebreid zodat deze over het gehele perceel loopt.*

11. Breevast B.V.

De bestemming van de panden aan de kop van het winkelcentrum gelegen aan de Broersveld (Passage) hebben de bestemming 'Gemengd-3'. Verzocht wordt zowel het winkelcentrum als de panden aan de kop van het winkelcentrum gelegen aan de Broersveld te bestemmen als 'Detailhandel' en 'Gemengd-5' en om feitelijk voor alle bestaande winkels aan de buitenzijde zowel aan Broersveld als aan Broesvest de functie detailhandel als horeca toe te staan.

Reactie gemeente

De panden aan het Broersveld en de Broersvest hebben in het ontwerp van het bestemmingsplan een bestemming 'Gemengd' gekregen welke het toelaat de panden op de begane grond te gebruiken voor persoonlijke dienstverlening en detailhandel. Middels een afwijking is horeca toelaten. Deze bestemming doet recht aan hetgeen u ons verzoekt. De bestemming 'Detailhandel' kennen wij toe aan die locaties waar alleen sprake is van detailhandel (Passage en ABC-locatie) en niet aan gebied waar sprake is van functiemenging met wonen zoals aan het Broersveld en Broersvest. Deze gebieden worden in dit bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd'.

12. Ir. R Klein Breteler Stedebouw BV

Het pand Westmolenstraat 33 is als gemeentelijk monument opgenomen in de monumentenlijst. Het betreft een gerestaureerde voormalige branderij, thans kantooruimte op de begane grond met drie bovengelegen appartementen, waarvoor in 2008 vergunning is verleend. Verzocht wordt de bestemming in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Een persoonlijke opvatting is dat in de schil rond het centrum ruimte zou moeten zijn voor functiemenging, wellicht met uitsluiting van detailhandel en horeca, teneinde het specifieke karakter van deze binnenstedelijke zone te onderstrepen. Monofunctionele woonbestemmingen zijn er al genoeg in de binnenstad.

Reactie gemeente

De verbeelding zal gelet op uw verzoek en hetgeen in 2008 is vergund worden aangepast, waarbij door middel van een aanduiding zakelijke dienstverlening op de begane grond is toegelaten.

In reactie op uw persoonlijke opvatting merken wij op dat het bestemmingsplan voor grote delen van de schil ruimte biedt voor functiemenging, mede gelet op de wijze waarop veel van de panden in dit gebied in gebruik zijn. Voor grote delen van de schil geldt om deze reden een bestemming 'Gemengd'. Ook binnen de woonbestemming vindt functiemenging plaats, al wordt daarbij uitgegaan van de bestaande situatie door het toelaten van andere functies door middel van een aanduiding op de verbeelding. Het bestemmingsplan alsmede de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bieden de mogelijkheid voor flexibiliteit bij het toelaten van functies.

13. E.R. Muller

Op de plankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan is binnen het bebouwd gebied Noodvestsingel 77 t/m 97 aangegeven dat de maximale bouwhoogte 6,0 meter mag bedragen. Nameting leert dat de huidige goothoogte van de panden reeds circa 7,2 meter bedraagt en de nokhoogte van de panden 11,0 meter. Verzocht wordt de bouwhoogte te wijzigen op basis van de bestaande bouwhoogte, de maximale bouwhoogte op de achterterreinen te wijzigen naar 7,2 meter en het bouwvlak van Noordvestsingel 87 te vergroten tot aan de perceelsgrens. Verzocht wordt in het bestemmingsplan rekening te houden met een entree voor het parkeren.

Reactie gemeente

In het ontwerp is de hoogteaanduiding verwijderd van de verbeelding. Op grond van de planregels mag de maximale goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande bouw- en goothoogte. Dit is in overeenstemming met uw verzoek. Door u is een plan ingediend voor vergroting van het pand Noordvestsingel 87. Wij staan positief ten aanzien van deze ontwikkeling en zullen het bestemmingsplan zodanig inrichten dat deze ontwikkeling op grond van het bestemmingsplan is toegelaten. Op grond van het bestemmingsplan zijn parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming toegelaten. Opgemerkt wordt dat u voor de door u genoemde entree een omgevingsvergunning (inritvergunning) dient aan te vragen. Dit verzoek kan niet worden beoordeeld in het kader van dit bestemmingsplan.

14. C.J.G.M. Janse

In het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de locatie Herenstraat 7 de bestemming 'Wonen', alsmede de aanduiding 'Waarde - beschermd stadsgezicht zone B'. Op de locatie bevindt zich thans bebouwing in één bouwlaag welke in gebruik is als opslagruimte. Het gebouw heeft een flauw hellend dak. Voorafgaand aan de ingebruikname als opslagruimte bevond zich op de locatie een drietal zeer kleine woningen in twee bouwlagen. Op 20 december 2012 is door de heer Janse een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een woning op de verdieping. Deze aanvraag is door uw college geweigerd onder andere vanwege strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan waarin de locatie de bestemming 'Erf' heeft. Verzocht wordt het bestemmingsplan voor bovengenoemde locatie aan te passen.

Reactie gemeente

Zoals door u wordt gemeld hebben wij reeds eerder, in 2012, omgevingsvergunning geweigerd voor de door u gewenste herontwikkeling. Bij dit besluit, welke thans onherroepelijk is, is overwogen dat het niet wenselijk is om door middel van een afwijking van het bestemmingsplan of een herziening van het bestemmingsplan medewerking te verlenen omdat dit de gewenste herontwikkeling van dit gebied belemmert. Nu geen sprake is van gewijzigde omstandigheden en wij nog steeds voornemens zijn dit gebied te herontwikkelen (ontwikkellocatie 3, paragraaf 4.3.8 van de toelichting) zien wij

geen aanleiding om aan uw verzoek tegemoet te komen. Daarbij houden wij in dit bestemmingsplan vast aan de bouwmogelijkheden welke reeds op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2003' waren toegelaten.

15. Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam

De inspraakreactie betreft de locatie Tuinlaan 110-114. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan de aanduiding 'wonen uitgezonderd' te laten vervallen en het bouwvlak en de bouwhoogte aan te passen om herontwikkeling van deze locatie mogelijk te maken.

Reactie gemeente

De herontwikkeling van deze locatie is als een mogelijke ontwikkelingslocatie benoemd in het bestemmingsplan (ontwikkellocatie 10, paragraaf 4.3.8). Uitgangspunt bij dit bestemmingsplan is dat nieuwe ontwikkeling alleen worden meegenomen indien voldoende duidelijkheid is over de plannen. Wij hebben geen schetsplan of vergunningsaanvraag ontvangen op basis waarvan inzicht wordt gegeven in de gewenste herontwikkeling. Gelet hierop zien wij geen aanleiding om de bestemmingslegging in lijn met uw verzoek reeds aan te passen en houden wij vast aan hetgeen op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan was toegelaten. Pas op het moment dat wij van u een concreet plan ontvangen kan en zal worden beoordeeld of dit plan zich leent voor doorvertaling in dit bestemmingsplan. Zo niet, dan zal op het moment dat wij een dergelijk plan wel ontvangen beoordeeld worden of het mogelijk en wenselijk is medewerking te verlenen. Op voorhand merken wij op dat bij herontwikkeling van deze locatie bijzondere aandacht behoort uit te gaan naar de omliggende monumentale bebouwing, alsmede naar de milieu-impact ten gevolge van het nabijgelegen gezoneerde industrieterrein Nieuw-Mathenesse.

16. A.M. van Adrichem

De gehele begane grond van het pand is op dit moment in gebruik ten behoeve van horeca-activiteiten. Hier is een vergunning voor verleend. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn horeca-activiteiten maar voor een deel op het perceel toegestaan. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen, dat horeca-activiteiten op de gehele begane grond toe te staan.

Reactie gemeente

Bij besluit van 17 april 2012 hebben wij u een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van het pand Tuinlaan 50 ten behoeve van horeca op de begane grond. De aanduiding 'horeca' op de verbeelding van het voorontwerp deed ten onrechte geen recht aan hetgeen u in 2012 is vergund. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast zodat horeca op de gehele begane grond van het pand Tuinlaan 50 is toegelaten.

17. Restauro Architecten

De inspraakreactie betreft de Sodafabriek aan de Makkersstraat 3. Verzocht wordt de kaderlijn en uitwerkingsbevoegdheid uit het voorheen geldende bestemmingsplan over te nemen. Aanvullend wordt verzocht een aanduiding op te nemen voor de al van oorsprong aanwezige (bedrijfs)woning.

Reactie gemeente

In navolging van uw reactie heeft u schetstekeningen ingediend met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen. De plannen voorzien in het renoveren van de aanwezige opstallen om deze te gebruiken als werkruimten / ateliers, horeca en logies met bijbehorende parkeervoorzieningen. Hoewel wij op voorhand niet onwelwillend staan ten opzichte van de door u voorziene ontwikkeling, hebben wij geconstateerd dat de parkeerbehoefte welke de gehele ontwikkeling oproept zodanig is dat deze, gelet op de bijgevoegde parkeerinrichting, niet volledig op eigen terrein kan worden gerealiseerd en er geen ruimte is in het openbaar gebied welke hiervoor kan worden gebruikt.

Gelet op het ontbreken van voldoende parkeer Gelegenheid voor het gehele project heeft u aangegeven dat het project gefaseerd zal worden uitgevoerd, waarbij eerst het noordelijk gelegen pand (pand Coerland) zal worden gerenoveerd. Aangezien voor deze ontwikkeling de parkeerbehoefte wel op eigen terrein kan worden gerealiseerd, en er geen sprake is van enige milieutechnische of planologische beperkingen, wordt de bestemming van dit pand in het ontwerp van het bestemmingsplan gewijzigd naar een gemengde bestemming welke het gevraagde gebruik toelaat.

Voor de tweede fase van het project (pand Lijfland) geldt dat op dit moment het parkeren op eigen terrein niet kan worden gerealiseerd. Om deze reden kan voor dit pand de bestemming thans nog niet worden aangepast. Aangezien in de directe nabijheid wel gronden aanwezig zijn waarop, bij verwerving, de parkeerbehoefte kan worden opgevangen geldt dat de uitvoering van fase 2 daarmee in beginsel uitvoerbaar is. Omdat er echter nog geen duidelijkheid is over verwerving van de gronden geldt voor fase 2 om deze reden een wijzigingsbevoegdheid. Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt na verwerving van de gronden of indien anderszins wordt voldaan aan de vereiste met betrekking tot het parkeren.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat aan de wijzigingsbevoegdheid waarnaar u verwijst destijds goedkeuring is onthouden door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en daarmee geen onderdeel uitmaakte van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2003'.

18. D&S Vastgoed B.V.

Verzocht wordt voor het Land van Belofte (noordzijde) de toegelaten functies op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan over te nemen. Voor de Korenbeurs wordt verzocht ook maatschappelijke functies toe te laten.

Reactie gemeente

Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan mochten de panden aan het Land van Belofte worden gebruikt ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca met wonen op de verdieping. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan mogen de panden worden gebruikt voor zakelijke dienstverlening, ateliers, galeries, horeca met wonen op de verdieping. Wij zien geen aanleiding deze gebruiksmogelijkheden, gelet op het feitelijk gebruik alsmede de Ontwikkelingsvisie voor de Binnenstad, te verruimen. De bestemming voor de Korenbeurs is in het ontwerp van het bestemmingsplan wel verruimd, waarbij onder andere maatschappelijke functies in dit pand zijn toegelaten. De bestemming van dit pand is verruimd om hergebruik van dit cultuurhistorisch waardevol bouwwerk te bevorderen.

19. M.R. Bregman

De panden Plein Eendragt 1 en Tuinlaan 90 hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Deze panden worden ook gebruikt als kantoor. Verzocht wordt deze panden te voorzien van een perceelsgerichte aanduiding 'zakelijke dienstverlening'.

Reactie gemeente.

Het pand Tuinlaan 90 is in gebruik als kantoor. Gelet hierop, alsmede het besluit in 2006 om niet handhavend op te treden omdat het gebruik als kantoor door het overgangsrecht wordt beschermd, zal het gebruik niet wederom onder het overgangsrecht worden gebracht, maar zal aan beide panden de aanduiding 'zakelijke dienstverlening' worden gegeven in aanvulling op de woonbestemming.

20. Festa Vastgoed B.V.

Een ongemotiveerde inspraakreactie is ingediend met betrekking tot de Schie 70 t/m 78, Sint Anna Zusterstraat 1 t/m 5 en Vijgensteeg 1. In de reactie wordt aangegeven dat deze inspraakreactie binnen 3 weken nader zal worden gemotiveerd. Een nadere reactie is niet ontvangen.

Ambtelijke wijzigingen

Nadat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is het voorontwerp in aanvulling op voornoemde aanpassingen op de navolgende wijze ambtelijk gewijzigd.

Toelichting

In de toelichting is de paragraaf met betrekking tot de projecten uit de ontwikkelingsvisie (paragraaf 4.3) aangepast aan de laatste stand van zaken. Gemotiveerd is daarbij waarom ontwikkelingen wel of niet worden meegenomen in het bestemmingsplan. De toelichting is tekstueel in overeenstemming gebracht met de navolgende wijzigingen op de verbeelding en in de regels.

Regels en verbeelding

- Voor de Korenbeurs, Havenkerk, Monopole en de sportzaal aan het Gat van Bolmers is een nieuwe bestemming ‘Centrum-4’ toegevoegd. De bestemming kent brede gebruiksmogelijkheden om een passende invulling voor deze karakteristieke panden mogelijk te maken.
- De bestemming voor het Broersveld is gewijzigd naar de nieuwe bestemming ‘Gemengd-3’ op grond waarvan detailhandel is toegelaten. De oude bestemmingen ‘Gemengd-3’ t/m ‘Gemengd-5’ zijn vernummerd naar ‘Gemengd-4’ t/m ‘Gemengd-6’.
- De bestemming van de Grote Markt is gewijzigd naar ‘Gemengd-1’ gelet op het grote aantal woningen op de Grote Markt. De bestemming ‘Gemengd-1’ laat in vergelijking tot de bestemming ‘Centrum-2’ wonen op de begane grond toe.
- De bestemming van het gedeelte van de Hoogstraat tussen de Korte Dam en de Grote Markt is gewijzigd naar ‘Gemengd-3’ gelet op de overgangszone die dit deel van de Hoogstraat vormt tussen het winkelgebied van de Hoogstraat en de Grote Markt. De bestemming ‘Gemengd-3’ laat in vergelijking tot de bestemming ‘Centrum-1’ wonen op de begane grond toe.
- De aanduidingen op de verbeelding van verschillende panden zijn naar aanleiding van de wijzigingen in de planregels en een nadere inventarisatie aangepast. De bestemming doet recht aan de bestaande en gewenste situatie, waarbij rekening is gehouden met leegstaande panden.
- Aan de Nieuwe Haven bevinden zich twee woonschepen welke in strijd met het bestemmingsplan een ligplaats hebben ingenomen. Gelet op toezeggingen worden deze locaties door middel van persoonsgebonden overgangsrecht toegelaten. Het overgangsrecht geldt uitsluitend voor de huidige gebruikers.
- De geluidzones behorende bij diverse industrieterreinen en gezoneerde wegen zijn toegevoegd aan de verbeelding. Binnen deze zones geldt dat nieuwe woningen en geluidgevoelige objecten niet zijn toegelaten indien de voorkeurswaarde geluid wordt overschreden. Afwijking hiervan is mogelijk bij gebruik dove gevels of indien door verkeersmaatregelen de voorkeursgrenswaarde niet langer wordt overschreden.
- De wijzigingsbevoegdheid voor het achterterrein Lange Nieuwstraat 133 is komen te vervallen. In overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan is voor deze locatie een bouwvlak opgenomen welke herontwikkeling mogelijk maakt. Dit geldt ook voor het perceel Lange Nieuwstraat 175 waar op grond van het bestemmingsplan ‘Binnenstad 2003’ ook reeds bebouwing was toegelaten.
- In het voorontwerp van het bestemmingsplan was voor de ontwikkellocatie Westmolenkwartier de bouwregeling uit het voorheen geldende bestemmingsplan opgenomen. De bouwvlakken voor deze locatie zijn in het ontwerp vervangen door een maximaal bebouwingspercentage voor het gehele perceel welke overeenkomt met de oppervlakte van de bouwvlakken in het eerdere plan. De maximale bouwhoogte alsmede de afstand tot de aan de zuidzijde gelegen bebouwing blijft gehandhaafd.

Regels

- De regels zijn als volgt gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp:
 - Centrum-1: persoonlijke dienstverlening is toegelaten binnen deze bestemming. Ateliers en galeries zijn toegelaten in het deel van de Hoogstraat ten noorden van de Taansteeg.
 - Centrum-2: de toegelaten vormen van gebruik zijn aangepast omdat deze bestemming niet meer geldt voor de Grote Markt. Horeca 2 (café) is niet meer bij recht toegelaten, maar met een afwijking.
 - Detailhandel: horeca 1 (restaurant, lunchroom, grand-café) wordt naast detailhandel toegelaten.
 - Gemengd-1: gelet op het horecabeleid is binnen deze bestemming alleen horeca 1 toegelaten. Horeca 2 wordt niet meer direct toegelaten.
 - Water: drijvende terrassen worden in de Korte en Lange Haven overal toegelaten mits in de nabijheid van toegelaten horeca op de kade en niet meer dan 5,0 meter uitstekend uit de kade.
- Detailhandel is binnen de bestemming 'Gemengd-5' alleen toegelaten indien deze aanwezig is of indien sprake is van een leegstaand winkelpand. Voor detailhandel geldt een uitsterfregeling op basis waarvan detailhandel niet meer mag terugkomen indien het pand ten behoeve van een andere functie in gebruik is genomen. Deze regeling geldt niet bij tijdelijke of langdurige leegstand. Eenzelfde regeling is opgenomen voor bedrijven welke zijn gevestigd binnen de bestemming 'Wonen'.
- Enkele in nagenoeg alle bestemmingen voorkomende bepalingen zijn samengevoegd onder de algemene gebruiksregels:
 - Wonen: onder wonen wordt ook begrepen mantelzorg, aan huis gebonden beroep en aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit.
 - Kelders, tussenverdiepingen en onbebouwd erf: ruimten mogen worden gebruikt voor alle vormen van gebruik welke zijn toegelaten in het pand.
 - Aanbouwen mogen op de begane grondlaag tevens worden gebruikt voor de functies welke door middel van een aanduiding zijn toegelaten op de begane grond van het hoofdgebouw.
 - Entrees en toegangsportalen: entrees ten behoeve van op de verdieping toegelaten functies zijn toegelaten op de begane grond. Ingevolge deze bepaling vervalt de betreffende bouwregel en afwijkingsbevoegdheid.