



gemeente
Schiedam

gemeente Schiedam domein Stadsontwikkeling Team Ruimtelijke ontwikkeling & beleid
Postbus 1501 3100 EA Schiedam
Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
T 14 010 W www.schiedam.nl

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Binnenstad 2014

-
- Gemeentelijke reactie op zienswijzen;
 - Ambtelijke wijzigingen.

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan “Binnenstad 2014” is op 5 februari 2014 bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant, het Nieuwe Stadsblad en op de internetsite van de gemeente Schiedam. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 6 februari 2014 tot en met 20 maart 2014 ter inzage gelegen op het stadskantoor en was digitaal beschikbaar via de website van de gemeente Schiedam en de landelijke database www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven op het ontwerp van het bestemmingsplan. Gedurende deze termijn zijn 13 zienswijzen ingediend. Buiten de termijn is 1 zienswijze ontvangen. De indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld gehoord te worden door de subcommissie zienswijzen van de gemeenteraad van Schiedam. De zienswijzen worden hieronder samengevat en zakelijk weergegeven. Daarnaast worden in deze nota de ambtshalve wijzigingen benoemd welke zijn meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Binnenstad 2014”.

Zienswijzen

Binnen de termijn zijn zienswijzen ontvangen van:

1. D&S Beleggingen in Onroerende Zaken B.V., Land van Belofte 50, 3111 NW te Schiedam;
2. J. Reinsma, Noordvest 85, 3111 PG te Schiedam;
3. E.R. Muller, p/a Kreupelstraat 2, 3111 NL te Schiedam;
4. J. van der Ende, Boterstraat 20, 3111 NC te Schiedam;
5. HDV Schiedam Muradiye Camii, Raam 5, 3111 PL te Schiedam;
6. Herman Jansen Beverages B.V., Postbus 14, 3100 AA te Schiedam;
7. Koninklijke De Kuyper B.V., Buitenhavenweg 98, 3113 BE te Schiedam, p/a BMD Advies Rijndelta B.V., Ebweg 18, 2991 LT te Barendrecht;
8. Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, Botersloot 175, 3011 HE te Rotterdam, p/a Haak Advocatuur, Niasstraat 1, 3531 WR te Utrecht én Toorman Architecten Schiedam, Postbus 223, 3100 AE te Schiedam;
9. Uvago B.V., Emmaweg 2, 3603 AM te Maarssen;
10. Architectenbureau ARCHITÉMA, Postbus 60, 3100 AB te Schiedam
11. C.J.G.M. Janse, Lange Kerkstraat 78, 3111 NR te Schiedam, p/a Haak Advocatuur, Niasstraat 1, 3531 WR te Utrecht;
12. Breevast, Postbus 75427, 1070 AK te Amsterdam;
13. N. Kuijper, Hovenlaan 73, 3329 BC te Dordrecht;

Buiten de termijn is op 30 juni 2014, een zienswijze ontvangen van:

14. Stichting Schippersbelangen Schiedam, p/a Lange Haven 58 A/B, 3111 CH te Schiedam.

1. D&S Beleggingen in Onroerende Zaken B.V.

Verzocht wordt in de commerciële ruimten aan de noordzijde van het Land van Belofte ook detailhandel toe te laten overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan “Binnenstad 2003”. De inzet om de binnenstad te upgraden zou er op termijn toe kunnen leiden dat vanuit de markt op deze locatie vraag naar ruimte ontstaat.

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. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan “Binnenstad 2014” mogen de panden worden gebruikt voor zakelijke dienstverlening, ateliers, galleries en horeca. In 2012 heeft de gemeenteraad de ‘Ontwikkelingsvisie voor de Binnenstad’ vastgesteld. Om de leegstand van winkelruimten tegen te gaan is het uitgangspunt om detailhandel in het kernwinkelgebied te concentreren. Indien op termijn mocht blijken dat dit dusdanig succesvol is en dat vanuit de gemeente of de markt behoefte is om ook op andere locaties (weer) detailhandel toe te laten, dan zal op dat moment beoordeeld worden of hieraan planologische medewerking wordt

verleend. Dit kan door middel van een herziening van het bestemmingsplan of een individuele afwijking van het bestemmingsplan. Wij zien op dit moment, gelet op het gevoerde beleid, het feitelijk gebruik van de panden en de bestaande leegstand elders in de binnenstad, geen aanleiding de gebruiksmogelijkheden aan de noordzijde van het Land van Belofte te verruimen ten behoeve van detailhandel.

De zienswijze is ongegrond.

2. J. Reinsma

Verzocht wordt om in het nieuwe bestemmingsplan binnen de bestemming “Wonen” een aan huis gebonden beroepen en aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten toe te laten.

Reactie gemeente

Aan huis gebonden beroepen en aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn in heel de gemeente toegelaten in een woning, zolang deze functie ondergeschikt is aan de woonfunctie. Dit geldt ook voor de binnenstad. Zoals door u wordt geconstateerd worden deze activiteiten niet genoemd in artikel 26 (Wonen). Omdat naast deze woonbestemming ook diverse andere bestemmingen (Gemengd, Centrum) het wonen toelaten is er, mede uit het oogpunt van de leesbaarheid van de planregels, voor gekozen dergelijke voor het gehele plangebied geldende regeling op te nemen in de ‘Algemene gebruiksregels’. Voor wat betreft aan huis gebonden beroepen en aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten wordt verwezen naar artikel 33, lid 5 van de planregels op grond waarvan onder wonen tevens moet worden verstaan het gebruik ten behoeve van mantelzorg en de uitoefening van aan huis gebonden beroepen en aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten.

De zienswijze is ongegrond.

3. E.R. Muller (Café de Unie)

De zienswijze betreft ‘Café De Unie’ aan de Gerrit Verboonstraat 23 te Schiedam. Verzocht wordt in het bestemmingsplan ruimte te bieden voor:

- a. het aan de voorzijde uitbreiden van het café met een serre of oranjerie;
- b. het vergroten van het terras tot de gemetselde muur aan de Gerrit Verboonstraat.

Reactie gemeente

- a. *Het perceel Gerrit Verboonstraat 23 heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd-6’ met een perceelsgerichte aanduiding ‘horeca tot en met categorie 2’. De door u voorgestelde uitbreiding met een serre of oranjerie is gesitueerd op gronden bestemd als ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Hoewel een dergelijke serre in beginsel past in de visie voor de ontwikkeling van de Lange Haven hebben wij op dit moment onvoldoende gegevens om uw plan adequaat te kunnen beoordelen. Gelet op het ontbreken van een bouwplan zien wij thans geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. Wel spreken wij de initiële bereidheid uit om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling op het moment dat u daarvoor een omgevingsvergunning aanvraagt. Wij verwachten dat u bij de verdere uitwerking van uw plannen rekening houdt met de bijzondere ruimtelijke kwaliteit van deze goed zichtbare locatie binnen het beschermd stadsgezicht.*
- b. *Ten aanzien van uw verzoek om het terras te vergroten kunnen wij u mededelen dat terrassen binnen de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ reeds zijn toegelaten. Het bestemmingsplan hoeft in zoverre niet te worden aangepast. Het feit dat het bestemmingsplan ter plekke terrassen toelaat betekent overigens niet automatisch dat u deze gronden ook als terras mag gebruiken. Om de gronden te kunnen gebruiken dient u hiervoor een exploitatievergunning horecabedrijf als bedoeld in artikel 2:28 van de Algemene Plaatselijke Verordening te vragen, evenals privaatrechtelijke toestemming van de gemeente voor het gebruik van deze gronden. Dit zijn beiden zaken welke buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan vallen.*

De zienswijze is ongegrond.

4. J. van der Ende

De zienswijze betreft het braakliggende perceel Boterstraat 22-26. Een gebouw met een hoogte van 15,0 meter past niet binnen het huidige beeld van de noordzijde van de Boterstraat. Verzocht wordt de bouw- en goothoogte te verlagen. Aanvullend dient rekening te worden gehouden met de molenbiotoop van molen 'De Kameel'.

Reactie gemeente

Het perceel Boterstraat 22-26 betreft een ontwikkellocatie waar op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2003" reeds woningbouw mogelijk was tot een bouw- en goothoogte van 9,5 en 15,0 meter. Deze bouwmogelijkheden zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Niet valt in te zien, zoals de Raad van State eerder heeft overwogen bij uw beroep ten aanzien van het bestemmingsplan "Binnenstad 2003" (ABRS, 28 september 2005, nr. 200409329/1), dat deze bouw- en goothoogte dusdanig afwijkend is van de overige bebouwing aan de Boterstraat dat dit reden vormt om de toegelaten bouw- en goothoogte te verlagen.

Anders dan bij de andere stellingmolens geldt ter plaatse van de herbouwde molen 'De Kameel' geen beschermende molenbiotoop op grond van het gemeentelijk molenbeleid of de provinciale verordening. Dit neemt niet weg dat indien wel sprake zou zijn van een molenbiotoop deze de herontwikkeling van het perceel Boterstraat 22-26 tot een bouwhoogte van 15,0 meter niet in de weg staat. Het molenbeleid is er op gericht dat binnen een straal van 100 meter van de molen geen bebouwing is toegelaten hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wijk van de molen. Dit punt ligt bij molen 'De Kameel' hoger dan 15,0 meter waardoor geen sprake is van enige belemmering.

De zienswijze is ongegrond.

5. HDV Schiedam Muradiye Camii

De zienswijze betreft het naast de Muradiye Moskee gelegen pand Raam 3. Verzocht wordt de bestemming van het pand zodanig aan te passen dat maatschappelijke doeleinden samenhangend met de moskee op de begane grond zijn toegelaten. De verdieping zal daarbij in gebruik blijven ten behoeve van het wonen.

Reactie gemeente

Reeds eerder hebt u een omgevingsvergunning gevraagd voor het gebruik van het pand Raam 3 ten behoeve van maatschappelijke doeleinden samenhangend met de moskee. Deze vergunning is in 2012 geweigerd omdat niet kan worden voorzien in de vereiste extra parkeerplaatsen welke samenhangen met een dergelijke functiewijziging. Dit aantal wordt veroorzaakt doordat maatschappelijke functies een hogere parkeernorm kennen dan woningen. Hoewel wij in beginsel bereid zijn medewerking te verlenen aan uw verzoek staat het ontbreken van de vereiste extra parkeerplaatsen de uitvoerbaarheid van uw verzoek in de weg. Gelet hierop zien wij geen aanleiding het bestemmingsplan thans aan uw verzoek aan te passen. Op het moment dat u een adequate oplossing heeft voor het parkeren is medewerking aan uw verzoek mogelijk middels een afwijking van het bestemmingsplan. Hiervoor dient u wederom een omgevingsvergunning aan te vragen.

De zienswijze is ongegrond.

6. Herman Jansen Beverages B.V.

De zienswijze betreft de bedrijfslocatie van Herman Jansen Beverages B.V., voorheen UTO Holding B.V., gelegen tussen de Noordvest en Breedstraat. De zienswijze betreft de volgende onderdelen:

- a. De bestemming van het pand Noordvest 115 wordt gewijzigd van 'Detailhandel' naar 'Bedrijf'. Dit is alleen acceptabel indien de gemeente de waardedaling compenseert.
- b. Het bestemmen van gronden aan de Noordvest als 'camperplaats' conflicteert met de bedrijfsactiviteiten en beperkt de parkeercapaciteit. Aanvullend heeft dit gebruik een nadelige invloed op de beoogde woningbouw op deze locatie.

- c. De wijzigingsbevoegdheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan voor de locaties UTO, Zijlstraat / Noordmolenstraat en Brandweerkazerne zijn niet overgenomen in het bestemmingsplan.
- d. Het bestemmingsplan kent een lijst met uitgangspunten voor de doorontwikkeling van de Binnenstad. De uitgangspunten werken beperkend voor de herontwikkeling van de locatie. Verzocht wordt deze te verwijderen.
- e. Bij de voorheen geldende wijzigingsbevoegdheden werd uitgegaan van een parkeernorm van 1,0 per woning. In het bestemmingsplan worden veel zwaardere normen gesteld wat herontwikkeling van de locatie bemoeilijkt.
- f. Het gehele plangebied heeft een archeologische dubbelbestemming. Verzocht wordt de regeling uit het voorheen geldende bestemmingsplan te handhaven tenzij de gemeentedaling verantwoordelijkheid neemt voor de hiermee samenhangende financiële gevolgen.

Reactie gemeente

- a. *Het pand Noordvest 115 is in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van detailhandel (Leen Bakker). Dit gebruik is enkele jaren geleden gestaakt. In de tussentijdse periode is het pand niet ingevuld met een vergelijkbare functie. In 2012 heeft de gemeenteraad de 'Ontwikkelingsvisie voor de Binnenstad' vastgesteld. Om de leegstand van winkelruimten tegen te gaan is het uitgangspunt om detailhandel in het kernwinkelgebied te concentreren. Gelet op het beleid, de industriële uitstraling van het pand en de langdurige leegstand zien wij geen aanleiding vast te houden aan de voorheen geldende bestemming 'Detailhandel'. Niet valt in te zien dat deze wijziging leidt tot een planologische verslechtering, aangezien het pand zijn grootste functionaliteit ontleent aan een bedrijfsbestemming. Het staat u natuurlijk vrij om een verzoek om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in te dienen. Dit staat het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan echter niet in de weg.*
- b. *Bij besluit van 31 juli 2012 heeft het college 6 kampeerplaatsen aangewezen op de Noordvest. Dit besluit is onherroepelijk. Het gebruik van de gronden als camperstandplaats was daarmee reeds, los van dit bestemmingsplan, ter plekke toegelaten. Bij dit besluit is eveneens rekening gehouden met de parkeercapaciteit in de omgeving.*

In het ontwerp-bestemmingsplan is in navolging van dit besluit een planologische regeling opgenomen op grond waarvan dit gebruik is toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaats'. Het bestemmen van de camperstandplaatsen is gelet op het bepaalde ten aanzien van de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' en het besluit uit 2012 een verduidelijking welke wettelijk niet noodzakelijk is. Gelet hierop en de door u genoemde vrees dat de camperplaatsen een nadelige invloed hebben op de herontwikkeling van het gebied komt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaats' ter plaatse van de Noordvest te vervallen. Opgemerkt wordt dat dit geen afbreuk doet aan het besluit van 31 juli 2012 en de gronden als camperplaats gebruikt mogen blijven worden. Uit het oogpunt van uniformiteit komt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaats' ook te vervallen voor de camperstandplaatsen aan het Doeplein en vervalt de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 24, lid 4 van het ontwerp-bestemmingsplan.

- c. *In het bestemmingsplan "Binnenstad 2003" zijn bij vaststelling wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de locaties UTO, Zijlstraat / Noordmolenstraat en Brandweerkazerne. Door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is op 5 oktober 2004 goedkeuring onthouden aan deze wijzigingsbevoegdheden. Anders dan u stelt maakten deze wijzigingsbevoegdheden dan ook geen deel meer uit van het voorheen geldende bestemmingsplan. Gelet hierop valt niet in te zien dat het niet opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor deze locaties leidt tot enige planschade. In aanvulling wordt opgemerkt dat er vooralsnog geen concrete plannen zijn voor herontwikkeling van deze locaties. Wij zien daarom geen aanleiding in dit bestemmingsplan alsnog een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Op het moment dat de plannen voor herontwikkeling van deze locaties nader zijn uitgewerkt zal hiervoor een separate (bestemmingsplan)procedure worden doorlopen.*

- d. *Het document “Uitgangspunten voor doorontwikkeling Binnenstad” is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. Hierin staan de algemene uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Binnenstad uit het oogpunt van het beschermd stadsgezicht en stedenbouw. Het document betreft een onderbouwing welke op zichzelf geen juridische of verplichtende binding heeft. Dit neemt niet weg dat het document bij toekomstige ontwikkelingen richtinggevend is aangezien deze wel handvaten biedt met betrekking tot het beoogde stedenbouwkundig programma en gevelbeeld. Niet valt in te zien dat het bepaalde in dit document een succesvolle herontwikkeling van deze locatie in de weg staat. Hierbij speelt mee dat de locatie is gelegen in het beschermd stadsgezicht en de bijzondere waarden en vereisten die hiermee samenhangen bepalend zijn voor de herontwikkeling van deze locatie. Deze waarden en vereisten staan benoemd in de betreffende bijlage, maar zouden uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en monumentenzorg ook gelden indien deze niet als bijlage bij het bestemmingsplan worden openomen.*
- e. *Als voornoemd onder c is aan de betreffende wijzigingsbevoegdheden goedkeuring onthouden en kunnen aan de daarin genoemde parkeernormen geen rechten worden ontleend. De parkeernormen worden in Schiedam niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar in de gemeentelijke bouwverordening. Op het moment dat een omgevingsvergunning wordt gevraagd zal op grond van artikel 2.5.30 van de bouwverordening worden beoordeeld of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Deze vraag wordt beantwoord op grond van de vastgestelde gemeentelijke parkeernormen. Op voorhand merken wij daarbij op dat wij, mede gelet op de omvang van de ontwikkellocaties, geen reden zien waarom de gehele parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan worden opgelost.*
- f. *De kans op archeologische sporen is gelet op de lange bewoningsgeschiedenis van de Schiedamse binnenstad aanwezig. De gemeente Schiedam heeft de conform de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) opgelegde verplichting tot het voeren van een zorgvuldig archeologiebeleid ingevuld met de Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK) en bijbehorende beleidsnota. De AWK is tot stand gekomen op basis van alle aanwezige onderzoeksinformatie uit verschillende (historisch-geografische, geologische en bodemkundige) bronnen, inclusief recent uitgevoerd archeologisch onderzoek, maar ook gegevens over ophogingen en verstoringen.*

Bij het opstellen van de archeologieparagraaf is nogmaals gekeken naar actuele gegevens op grond waarvan een beschermingsregeling is opgenomen. Voor het opnemen van een beschermingsregeling is niet vereist dat de aanwezigheid van archeologische sporen vaststaat, doch dat het aannemelijk is dat dergelijk sporen in het gebied voorkomen (zie ABRS, 29 september 2010, nr. 200809200/1). Voorts is geoordeeld dat het voorstelbaar is dat bij de totstandkoming van een bestemmingsplan een meer globale inventarisatie van archeologische waarden plaatsvindt en dat vervolgens verder wordt ingezoomd op de aanwezige waarden op het moment dat vanwege concrete projecten vergunningen worden gevraagd (zie ABRS, 13 januari 2010, nr. 200901881/1).

In Schiedam wordt bij het toetsen van een specifiek bouwplan, al dan niet in het kader van een vergunningaanvraag, rekening gehouden met recente bodemverstoringen, ophogingen of aanwezige bebouwing op perceelsniveau. Daarbij wordt gekeken naar de kenmerken van de geplande bodemingreep in relatie tot de archeologische verwachting op de exacte locatie (eventueel gestaafd door recent archeologisch onderzoek). Dit is maatwerk, uitgevoerd door archeologisch deskundigen (Schiedam heeft hiertoe een Gemeenschappelijke Regeling met het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van de Gemeente Rotterdam, het BOOR). Dit maatwerk heeft in de praktijk tot gevolg dat slechts indien daadwerkelijk archeologische waarden verstoord dreigen te worden, archeologisch veldonderzoek (dus een waardestellend rapport) noodzakelijk is. In andere gevallen volstaat een brief van de gemeente Schiedam waarin de resultaten van de archeologische quick-scan worden toegelicht. Dankzij deze werkwijze vormt de archeologische beschermingsregeling geen onevenredig grote inbreuk op de gebruiks- c.q. bouwmogelijkheden van een gebied of perceel.

Aanvullend merken wij op dat, gelet op het bepaalde in artikel 4, lid 3 van het voorheen geldende bestemmingsplan “Binnenstad 2003” en het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische monumentenzorg, reeds sprake was van een onderzoeksplicht ter bescherming van archeologische waarden en monumenten. Het bestemmingsplan voorziet daarmee niet in een andere regeling dan reeds van toepassing was. Als voornoemd onder a staat het u, indien u van mening bent planschade te ondervinden, vrij hiertoe een verzoek om planschade bij het college in te dienen.

De zienswijze is deels gegrond (onderdeel b) en deels ongegrond.

7. Koninklijke De Kuyper B.V.

Koninklijke De Kuyper B.V. is een distilleerderij aan de Buitenhavenweg 98. Het is niet wenselijk (beperkt) kwetsbare geluid- en geurgevoelige objecten mogelijk te maken binnen 50 meter van de inrichting. Verzocht wordt geen bebouwing toe te laten binnen deze zone omdat dit mogelijk een negatieve invloed heeft op de bedrijfsvoering. Dit geldt zowel voor de woningen aan de Tuinlaan als de voormalige sodafabriek aan de Makersstraat (ontwikkellocatie 11).

Reactie gemeente

De sodafabriek aan de Makersstraat is gelegen op 47,0 meter van de distilleerderij. De herontwikkeling van de voormalige sodafabriek voorziet in werkruimten, ateliers en horeca (met logies) welke niet worden aangemerkt als milieugevoelige functies. Gelet hierop behoeft het woon- en leefklimaat niet te worden beoordeeld en is het niet aannemelijk dat deze herontwikkeling invloed heeft op de bedrijfsvoering van Koninklijke De Kuyper B.V.

De woningen aan de Tuinlaan betreffen wel een milieugevoelige functie. Voor wat betreft deze woningen voorziet het bestemmingsplan in een regeling welke de bestaande bouwmogelijkheden welke gelden op grond van het bestemmingsplan “Binnenstad 2003” en het op 11 januari 2012 door het college bekendgemaakte ‘Afwijkingbeleid Wabo’ overneemt. Voor zover ten gevolge van deze woningen reeds sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering zal deze ten gevolge van dit bestemmingsplan dan ook niet toenemen.

Milieuzonering is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te garanderen bij gevoelige functies. Door het creëren van afstand worden de rechten van het bedrijf veilig gesteld. In het nieuwe bestemmingsplan “Binnenstad 2014” loopt de bestemming “Wonen” tot de oever met de Buitenhaven. Deze ligt op 45,0 meter van de inrichting en voldoet daarmee niet aan deze richtafstand. Echter, de richtafstand geldt tot de gevel van woningen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bouwvlakken binnen de woonbestemming getrokken rond de bestaande gebouwen. Deze reiken niet tot de oever. De bouwvlakken liggen op ruim 65,0 meter van de inrichting, met uitzondering van één volledig volgebouwd perceel waarvan het bouwvlak op een afstand van 51,0 meter is gesitueerd. De uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan op grond van de planregels biedt zijn daarbij zodanig beperkt dat binnen een zone van 50,0 meter geen delen van woningen kunnen worden gerealiseerd.

De gebruiksrechten en milieuruimte van de inrichting zijn vastgelegd in de van toepassing zijnde omgevingsvergunning (milieu). Gelet op het bepaalde in deze vergunning is het volgende overwogen:

- Geluid: *Het vergunningimmissiepunt voor geluid in de milieuvergunning ligt op het bouwvlak recht tegenover Koninklijke De Kuyper B.V.. Het vergunde niveau voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt voor de dagperiode 35 dB(A) en voor de avond en nacht 32 dB(A). Hiermee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Ook het piekniveau (65 dB(A) op de dag en 42 dB(A) in de avond en nacht) geeft geen aanleiding te vrezen voor een slecht woon- en leefklimaat. Ook als de gevels door aanbouwen dichterbij komen, zal dat niet het geval zijn.*
- Geur: *Voor geur zijn in de vergunning geen voorschriften opgenomen, omdat de activiteiten bij Koninklijke De Kuyper B.V. nauwelijks geur produceren. Ook voor geur is daarom sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.*

- Externe veiligheid: Koninklijke De Kuyper B.V. valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de activiteiten veroorzaken geen relevante plaatsgebonden risicocontouren die in acht moeten worden genomen. Voor de opslag van brandbare vloeistoffen dient rekening te worden gehouden met een effectafstand van 50 meter, vanwege het risico van een plasbrand. In het geval van Koninklijke De Kuyper B.V. worden alcoholische vloeistoffen opgeslagen. Deze zijn in water oplosbaar en vormen geen drijfvlag op het water. Een plasbrand zal daarom nooit reiken tot de overzijde van de Schie. Op dit moment is er derhalve geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat en dit zal ook niet het geval zijn indien de woningen door aanbouwen dichterbij komen.

Koninklijke De Kuyper B.V. is een vergunningplichtig bedrijf. De bestaande rechten zijn vastgelegd in de voorheen geldende vergunningen van 27 november 2012 en 4 oktober 2013. Aan de vergunningen zijn voorschriften en beperkingen verbonden. Het bestemmingsplan "Binnenstad 2014" verandert niets aan de vergunningsvoorschriften en daarmee ook niets aan de bestaande rechten van het bedrijf. Aangezien de bouwvlakken binnen de woonbestemming op grotere afstand zijn gelegen dan 50,0 meter en de ontwikkelingen in de voormalige Sodafabriek niet milieugevoelig zijn, voldoet het plan hier aan.

De zienswijze is ongegrond.

8. Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam

De zienswijze betreft de locatie Tuinlaan 110-114. Gesteld wordt dat anders dan in de reactienota de gemeente reeds bekend was met het plan voor de herontwikkeling van deze locatie en dat zij gelet op de door haar opgestelde ruimtelijke verkenning van 11 november 2012 medewerking niet uitsluit. De herontwikkeling van het perceel is thans zodanig concreet, mede gelet op de aanvraag van 10 maart 2014, dat de gemeente in redelijkheid is aangewezen het plan in het nieuwe bestemmingsplan mee te nemen. Verzocht wordt het plan mee te nemen als bestemming bij recht, als dubbelbestemming of als wijzigbevoegdheid.

Reactie gemeente

Alvorens in te gaan op de gewenste ontwikkeling willen wij eerst een aantal kennelijke misvattingen met betrekking tot de bestemmingslegging en de planlocatie wegnemen.

Wonen uitgesloten

Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2003" was het perceel bestemd als 'stedelijke doeleinden'. De gronden waren bestemd voor diverse commerciële functies op de begane grond en de eerste verdieping en voor het wonen op de verdiepingen. De bestemmingslegging uit het oude bestemmingsplan hebben wij overgenomen in het bestemmingsplan "Binnenstad 2014". Het wonen blijft overeenkomstig de regeling in het voorheen geldende bestemmingsplan toegelaten op de verdiepingen. De aanduiding 'wonen uitgesloten' ziet daarbij, gelet op het bepaalde in artikel 15, eerste lid, onder a, uitsluitend op het wonen op de begane grond.

Waarde - Beschermd Stadsgezicht B

De gehele binnenstad van Schiedam, inclusief het gebied rond 'De Plantage' is sinds 27 mei 2005 aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet. In het voorheen geldende bestemmingsplan was vooruitlopend op deze aanwijzing reeds een bestemmingslegging opgenomen ter bescherming van het beschermd stadsgezicht. Daarbij is een indeling gemaakt tussen de 'historische structuur' en de 'overige' gebieden welke na 1900 zijn (her)ontwikkeld. Het in geding zijnde perceel was daarbij aangemerkt als 'overig'. Voor het gehele beschermde stadsgezicht geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht', waarbij een onderverdeling is gemaakt in 'A' en 'B' overeenkomstig de indeling in 'historische structuur' en 'overig'. Nu sprake is van een beschermd stadsgezicht en deze regeling ziet op bescherming hiervan kunnen wij, mede gelet op het bepaalde in artikel 36 van de Monumentenwet, niet volgen in uw stelling dat deze dubbelbestemming niet is geïndiceerd en aangewezen en daarom zou moeten worden geschrapt.

Ontwikkelingen ter plaatse bedrijventerrein

In uw zienswijze veronderstelt u dat de ontwikkelingen op het bedrijventerrein niet concreet zijn en dat er daarom geen rekening mee zou moeten worden gehouden. U verwijst daarbij naar het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'. De in geding zijnde locatie is gelegen naast het bestaande gezoneerde industrieterrein 'Nieuw Mathenesse'. In de bestaande situatie is dus reeds sprake van invloed van het bedrijventerrein. De door u voorgestane herontwikkeling zal derhalve moeten worden ingepast in deze situatie, waarbij dit niet mag leiden tot een onevenredige beperking van de bedrijfsuitoefening van omliggende bedrijven. Overigens is het beleid er op gericht de milieu-invloed van het industrieterrein naar de toekomst te verkleinen. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan en het milieueffectrapport Nieuw-Mathenesse welke op 18 juli 2013 zijn vastgesteld.

Herontwikkeling Tuinlaan 110-114

Zoals door u terecht wordt gesteld zijn wij reeds enige jaren bekend met uw voornemen de locatie Tuinlaan 110-114 te herontwikkelen. Gelet op uw voornemen heeft u destijds een massastudie voor deze locatie gepresenteerd. Naar aanleiding hiervan is van onze zijde een ruimtelijke verkenning opgesteld. In de ruimtelijke verkenning wordt geconcludeerd dat hoewel de bereidheid bestaat medewerking te verlenen aan herontwikkeling, de voorgestelde massa uit het oogpunt van stedenbouw en monumenten niet voldoet aan de ruimtelijke uitgangspunten voor deze locatie. Aanvullend is er op gewezen dat deze locatie zich bevindt binnen de geluidszone behorende bij gezoneerde industrieterreinen en wegen.

Op 10 maart 2014 heeft u een concept-aanvraag ingediend. De aanvraag betreft de massastudie welke u eerder aan ons heeft gepresenteerd en waarbij op geen enkele wijze rekenschap is gegeven aan de ruimtelijke uitgangspunten voor deze locatie welke wij u in november 2012 kenbaar hebben gemaakt. Gelet op het feit dat de thans voorliggende plannen nog niet voldoen aan onze ruimtelijke uitgangspunten is geen sprake van een 'rijp' initiatief en zien wij geen aanleiding de herontwikkeling bij recht te bestemmen en de planregels overeenkomstig aan te passen. Voor deze locatie houden wij derhalve vast aan een bestemmingslegging overeenkomstig het bestemmingsplan "Binnenstad 2003".

Overwogen is dat de locatie in ernstige mate geluidbelast is gelet op de ligging direct naast het gezoneerde industrieterrein 'Havens Noordwest' (Nieuw-Mathenesse) en binnen de wettelijke geluidszone van de industrieterreinen 'Schiedam-Zuid' en 'Waal-Eemhaven', evenals diverse gezoneerde binnenstedelijke wegen. De geluidsbelasting ter plekke van deze locatie is zodanig dat op voorhand niet kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de maximale grenswaarde van 55 dB(A) waarvoor hogere waarden (geluid) kunnen worden verleend of andere maatregelen vereist zijn zoals het toepassen van 'dove gevels'. In de plannen welke door u zijn ingediend wordt op geen enkele wijze inzicht gegeven op welke wijze u om denkt te gaan met de akoestische situatie. Ook een akoestisch onderzoek ontbreekt.

In het ontwerp-bestemmingsplan is voorzien in herontwikkeling van de locatie binnen de bestaande regels op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarbij is een aanvullende afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 15, vierde lid, onder a) op grond waarvan in aanvulling op het reeds toegelaten wonen op de verdieping, het wonen op de begane grond ook is toegelaten mits daar wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Wet geluidhinder of gebruik wordt gemaakt van dove gevels. Voor de situatie waarin dit niet het geval is, maar waar wel hogere waarden (geluid) als bedoeld in de Wet geluidhinder kunnen worden verleend is in artikel 15, vijfde lid een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee was in het ontwerp reeds voorzien in een regeling op grond waarvan het wonen op de begane grond mogelijk kan worden gemaakt.

Gelet op uw zienswijze verzoekt u aanvullend ook de fysieke ruimte te bieden voor herontwikkeling van deze locatie door de bouwvlakken en bouwhoogte aan te passen. Zoals wij u reeds eerder hebben gemeld voldoet de massa van de concept-aanvraag van 14 maart 2014 niet aan de ruimtelijke uitgangspunten voor deze locatie en zien wij om deze reden geen aanleiding deze bij recht te bestemmen. Dit neemt niet weg dat wij, om de herontwikkeling mogelijk te maken, in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op zullen

nemen op grond waarvan het bouwvlak kan worden gewijzigd voor een plan welke voldoet aan de ruimtelijke uitgangspunten. Dit betreft onder andere de maximaal toegelaten bouwhoogte welke niet meer mag bedragen dan 14,0 meter, met uitzondering van de eerste 15,0 meter uit de Tuinlaan waar een bouwhoogte van 17,0 meter is toegelaten en een brede doorgang dient te worden behouden aan de zuidzijde van het pand. Ook dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Van deze bevoegdheid zal uitsluitend gebruik kunnen worden gemaakt indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, een verkregen hogere waarde of indien de maximale grenswaarde wordt overschreden gebruik wordt gemaakt van dove gevels. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak en de bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 14,0 meter, uitgezonderd het gedeelte van het perceel gelegen binnen 15,0 meter uit de rooilijn van de Tuinlaan, waar de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 17,0 meter;
- b. de bouwhoogte van aanbouwen, overkappingen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bebouwing niet direct mag aansluiten op de aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak gelegen bebouwing;
- d. het bebouwingspercentage, met uitzondering van een (half)verdiepte parkeergarage, niet meer bedraagt dan 60%;
- e. de geluidsbelasting op de gevels voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of, indien deze wordt overschreden, uiterlijk ten tijde van het wijzigingsbesluit hogere waarden (geluid) zijn verleend;
- f. het bepaalde in artikel 15.5.2 overeenkomstig van toepassing is;
- g. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De zienswijze is gegrond.

9. Uvago B.V.

De zienswijze betreft de locatie Lange Nieuwstraat 133. Verzocht wordt;

- a. de afwijkende bouwhoogte van 15,0 meter uit het oude bestemmingsplan over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, of anderszins dergelijke bouw mogelijkheden te behouden;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht A' te wijzigen naar 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht B' gelet op de ligging en aard van het perceel.

Reactie gemeente

- a. *Op grond van het bestemmingsplan "Binnenstad 2003" was ter plekke van deze locatie een bouwhoogte toegelaten van maximaal 13,0 meter. Voor een beperkt deel van de beide bouwvlakken gold daarbij een afwijkende bouwhoogte van 15,0 meter. Op grond van het plan "Binnenstad 2014" geldt voor deze locatie een maximale bouwhoogte van 13,0 meter.*

Voor de herontwikkeling van deze locatie is een concreet bouwplan ingediend welke past binnen de bestemmingslegging van het plan "Binnenstad 2014". Voor dit plan zijn ook hogere waarden (geluid) vastgesteld. Gelet op het feit dat voor deze locatie sprake is van een concreet bouwplan zien wij geen aanleiding vast te houden aan de afwijkende bouwhoogte uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Deze afwijkende hoogte is ook niet noodzakelijk voor realisering van het voorliggende bouwplan. Opgemerkt wordt dat indien de plannen voor de herontwikkeling van deze locatie wijzigen, wij op dat moment, mede gelet op de ter plekke spelende belangen, zullen beoordelen of het wenselijk is af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Nu er geen concrete plannen zijn waarin is voorzien in een grotere bouwhoogte zien wij hier thans geen aanleiding toe.

Wij wijzen u er aanvullend op dat ingevolge het bepaalde in artikel 2, lid 12, sub b van de planregels de bouwhoogte mag worden overschreden met 3,0 meter ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen als liftkokers en technische installaties.

- b. *De gehele binnenstad van Schiedam, inclusief het gebied rond 'De Plantage' is sinds 27 mei 2005 aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet. In het voorheen geldende bestemmingsplan was vooruitlopend op deze aanwijzing reeds een bestemmingslegging opgenomen ter bescherming van het beschermd stadsgezicht. Daarbij is een indeling gemaakt tussen de 'historische structuur' en de 'overige' gebieden. Deze indeling is met dit bestemmingsplan verfijnd waarbij de indeling anders dan in het vorige bestemmingsplan niet alleen heeft plaatsgevonden op complexniveau, maar ook naar de individuele locaties. De bebouwing die als 'overige' is aangeduid betreft nieuwe invulling van na 1900 die qua structuur afwijken van de authentieke historische structuur.*

Braakliggende gronden, zoals het in geding zijnde perceel, worden als 'historische structuur' aangemerkt omdat (her)ontwikkeling passend in de historische structuur voor deze locaties mogelijk is. Voor de historische structuur geldt in het ontwerp-bestemmingsplan om deze reden de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht A'. Voor de herontwikkeling van deze locatie is echter reeds een bouwplan ingediend, welke voorziet in een moderne invulling passend in de historische structuur. Gelet op het feit dat sprake is van een concreet bouwplan waarop positief is geadviseerd zien wij aanleiding u tegemoet te komen en de dubbelbestemming te wijzigen naar 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht B'.

De zienswijze is deels gegrond (onderdeel b) en deels ongegrond.

10. Architectenbureau Architéma

De zienswijze betreft de locatie Lange Nieuwstraat 133. Op grond van het bestemmingsplan "Binnenstad 2014" behoort het perceel in afwijking tot het voorheen geldende bestemmingsplan tot de 'historische structuur' De uitgangspunten voor doorontwikkeling (bijlage 3) zijn strenger dan op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan. Specifiek wordt verwezen naar het gebruik van platte daken op deze locatie.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 9, sub b.

De zienswijze is gegrond.

11. C.J.G.M. Janse

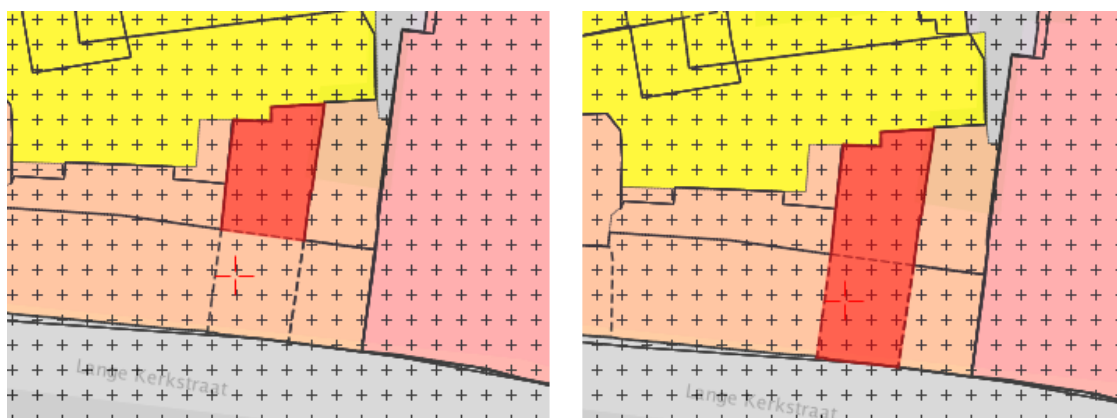
De heer Janse is (mede)eigenaar van de panden aan de Lange Kerkstraat 78a/80ij en (mede)exploitant van Zaal Beatrix aan de Lange Kerkstraat 70. De zienswijze betreft deze panden.

- a. De planregeling voor het pand Lange Kerkstraat 70 is onduidelijk. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met de streepjeslijn op de verbeelding. Ook is onduidelijk hoe het bouwvlak loot ter plaatse van de achterliggende woonbestemming. De hoogte-aanduiding voor de achterzijde dient 6 meter te zijn.
- b. De bestemming van het achterterrein van de Lange Kerkstraat 70 is onvoldoende realistisch voor de voorgestelde bestemming. Onduidelijk is waarom het huidige feitelijke gebruik niet wordt bestemd.
- c. De loods heeft te weinig waarde voor de bestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht'
- d. Een goed akoestisch klimaat kan niet worden gegarandeerd bij de eventueel te bouwen woningen aan de Herenstraat gelet op de activiteiten van Zaal Beatrix.
- e. De plannen voor herontwikkeling van het achterterrein van de Lange Kerkstraat 70 zijn niet uitvoerbaar gelet op de aanwezige bodemverontreiniging.
- f. Verzocht wordt het pand Lange Kerkstraat 78a/80ij een woonfunctie op de verdieping te geven en een bedrijfsbestemming op de begane grond overeenkomstig het bestaand gebruik.
- g. Verzocht wordt de bestemmingsregeling voor het pand Herenstraat 0 zodanig aan te passen dat hier het wonen in twee bouwlagen is toegelaten.

Reactie gemeente

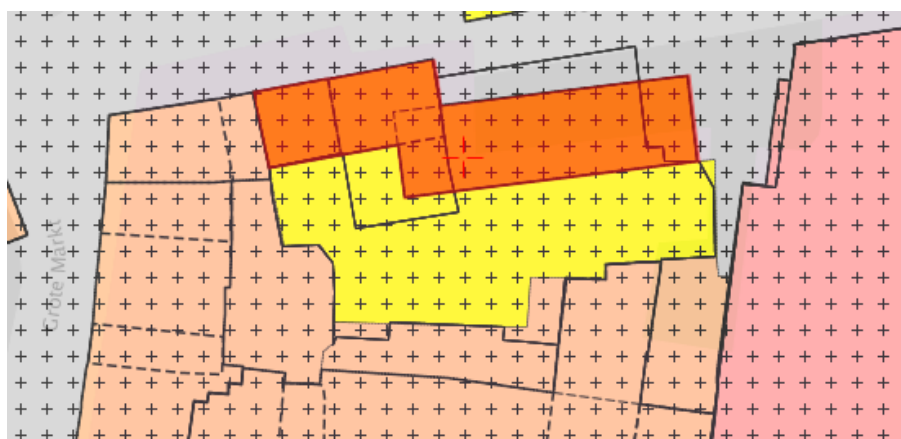
- a. *In uw zienswijze benoemt u enige onduidelijkheden met de bestemmingsregeling. U verwijst daarbij naar de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. De door u genoemde zaken betreffen kennelijk een misvatting van uw zijde. Mogelijk heeft u de locatie onvoldoende beoordeeld op de rehtens leidende versie van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals deze is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ter verduidelijking wijzen wij u op het volgend.*

De door u genoemde 'streepjeslijn' halverwege het perceel Lange Kerkstraat 70 betreft een maatvoeringsvlak ten behoeve van het bepaalde in artikel 12.2.1, sub c van de planregels. De aanduiding 'horeca van categorie 2' geldt voor het gehele perceel. Dit is aangegeven op navolgende uitsnedes van de verbeelding van www.ruimtelijkeplannen.nl, met links het maatvoeringsvlak en rechts het aanduidingsvlak voor horeca.



U verzoekt, gelet op de bestaande hoogte van een beperkt gedeelte van de kap, een bouwhoogte van 6,0 te laten gelden. In het ontwerp-bestemmingsplan geldt voor het maatvoeringsvlak als aangegeven op bovenstaande uitsnede (links) een bouwhoogte van 4,0 meter. Gelet op het feit dat de groter hoogte de nokhoogte van een kap betreft, zien wij geen aanleiding de bouwhoogte te verhogen naar 6,0 meter zonder het toevoegen van een maximale goothoogte. Het niet opnemen van een maximale goothoogte zou tot gevolg hebben dat in plaats van een kap een volledige tweede bouwlaag zou kunnen worden gerealiseerd. Dit achten wij onwenselijk. Gelet op uw verzoek en de bestaande situatie zal de bestemmingsregeling zodanig worden aangepast dat voor het betreffende maatvoeringsvlak een maximale goothoogte van 4,0 meter geldt en een maximale bouwhoogte van 6,0 meter.

De onduidelijkheid inzake het bouwvlak op het achterliggende terrein is kennelijk gebaseerd op een vergelijkbare onjuiste interpretatie. Op navolgende afbeelding is de situering van het bouwvlak weergegeven. Het bouwvlak reikt zoals blijkt uit de verbeelding niet tot de achtergevel van Zaal Beatrix aan de Lange Kerkstraat 78.



- b. *De gronden aan de achterzijde van Zaal Beatrix zijn in eigendom van de gemeente Schiedam. Anders dan u stelt staat de eigendomssituatie van de gronden uitvoering van de plannen derhalve niet in de weg. Gelet hierop en de beoogde herontwikkeling van deze locatie zien wij ook geen aanleiding waarom wij de thans aanwezige bebouwing niet onder het overgangsrecht zouden kunnen brengen. Evenmin valt in te zien waarom wij niet vast hebben mogen houden aan de bestemmingsregeling uit het voorheen geldende bestemmingsplan, mede daar deze bestemming passend is in het gemeentelijk beleid om het wonen in de binnenstad te versterken en de locatie zich gelet op de verschillende omgevingsfactoren leent voor een dergelijke functie.*
- c. *De gehele binnenstad van Schiedam is sinds 27 mei 2005 aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet. Voor het gehele beschermd stadsgezicht geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht', waarbij een onderverdeling is gemaakt in 'A' en 'B' overeenkomstig de indeling in 'historische structuur' en 'overig'. Nu sprake is van een beschermd stadsgezicht welke is gerelateerd aan de historie van de gehele binnenstad en niet aan een enkel pand zien wij niet in, mede gelet op het bepaalde in artikel 36 van de Monumentenwet, dat wijt deze dubbelbestemming niet aan de gronden hadden mogen geven.*
- d. *Voor de situering van het bouwvlak wordt verwezen naar voornoemde onder a. Het bouwvlak is op minimaal 11,0 meter van de achtergevel van Zaal Beatrix gesitueerd en niet op de door u genoemde 8,5 of 0,0 meter. Uw horecabedrijf dient te voldoen aan de voor een dergelijk bedrijf geldende wettelijke normen uit het Activiteitenbesluit. Deze normen hebben tot doel een acceptabel woon- en leefklimaat in de omgeving te garanderen. Niet valt in te zien dat indien wordt voldaan aan de wettelijke normen ter plekke van de geprojecteerde woningen geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij kunnen wij uw opmerking met betrekking tot het ontbreken van een goed woon- en leefklimaat niet verenigen met uw eigen wens, als genoemd onder g, om op het perceel Herenstraat 0 een woning te realiseren, mede daar dit pand direct grenst aan Zaal Beatrix.*
- e. *In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied zijn in het verleden reeds enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat alleen ter plaatse van de locatie Boterstraat 75 sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood. Het overige terrein is matig verontreinigd met zware metalen. De door u genoemde horizontaal gemigreerde bodemverontreinigingen zijn niet aangetroffen. Afhankelijk van de definitieve inrichting van het terrein zal beoordeeld moeten worden welke maatregelen getroffen moeten worden om het terrein qua bodemgesteldheid geschikt te maken voor het wonen. Het feit dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging op een gedeelte van het terrein staat herontwikkeling van het terrein echter niet op voorhand in de weg.*
- f. *Het pand Lange Kerkstraat 78a is gelegen achter het pand Lange Kerkstraat 80 en bereikbaar via een naastgelegen toegangspoort. Op grond van het ontwerp-bestemmingsplan is het pand Lange Kerkstraat 80ij bestemd als "Gemengd-1". Aan het pand is geen bouwvlak toegekend wat tot gevolg heeft dat ter plekke alleen bijbehorende bouwwerken en geen zelfstandige bebouwing is toegelaten.*

De bebouwing betreft een bijbehorend bouwwerk welke kadastraal is afgesplitst van het oorspronkelijke perceel. Hoewel het in beginsel niet wenselijk is dat op een achterterrein nieuwe zelfstandige bebouwing ontstaat door een kadastrale splitsing, is in dit geval sprake van een historisch ontstane situatie waarvan reeds sprake was ten tijde van de vaststelling van het voorheen geldende bestemmingsplan. Gelet op deze omstandigheid zien wij aanleiding om in dit geval het bouwvlak te vergroten. Hierbij is overwogen dat het positief bestemmen van een woning op deze locatie niet leidt tot een onevenredige beperking voor omwonenden of andere ontwikkelingen in de directe omgeving. Evenmin is sprake van enige andere omgevingsaspecten welke aan het toelaten van een woning op deze locatie in de weg staan.

Het gebruik van de verdiepingen, maar ook de begane grond, ten behoeve van het wonen is reeds op grond van artikel 11, lid 1 van de planregels toegelaten. Het gebruik van de begane grond ten behoeve van een (ambachtelijke) bedrijf was reeds toegelaten op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan. Gelet op de bestaande rechten op grond van dit bestemmingsplan zal op de verbeelding alsnog de aanduiding 'bedrijf' aan het pand worden toegevoegd op grond waarvan bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2 op de begane grond zijn toegelaten.

- g. *In 2012 hebben wij u reeds een omgevingsvergunning geweigerd voor de voorgestelde ombouw van de garages Herenstraat 0 naar een woning. Deze weigering is onherroepelijk. Wij hebben destijds overwogen dat dit niet wenselijk is omdat dit de gewenste herontwikkeling van het gebied aan de Boterstraat 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 op dit onderdeel aan uw verzoek tegemoet te komen. Voornoemde neemt niet weg dat in het ontwerp-bestemmingsplan geen adequate regeling is opgenomen ten behoeve van het bestaande gebruik van het pand als garage / bedrijfsruimte. Dit gebruik wordt door toevoeging van de aanduidingen 'bedrijf' en 'garage' op de verbeelding positief worden bestemd.*

De zienswijze is deels gegrond (onderdelen f en g) en deels ongegrond.

12. Breevast

De zienswijze betreft de Oude en Nieuwe Passage en de aanliggende panden aan de Broersvest en het Broersveld, alsmede het horecapand Koemarkt 9. Verzocht wordt de bestemmingslegging uit het voorheen geldende bestemmingsplan ongewijzigd over te nemen voor deze locaties. Aanvullend wordt verzocht:

- ter plaatse van de bestemming 'detailhandel' ook enkele andere functies toe te laten;
- te omschrijven dat een supermarkt onder de reikwijdte van detailhandel valt;
- het vestigen van 'horeca voor categorie 1' toe te laten binnen de bestemming 'Gemengd-4' aan de Broersvest.

Reactie gemeente

In uw zienswijze wordt gewezen op de leegstand en verzoekt u de gebruiksmogelijkheden zo breed mogelijk te bestemmen. Hoewel wij de door u genoemde leegstand herkennen zijn wij van mening dat het zo breed mogelijk bestemmen de leegstand versterkt. Om deze reden is met het bestemmingsplan gekozen voor gericht beleid, waarbij sommige functies anders dan voorheen meer worden geconcentreerd. De focus bij detailhandel is meer komen te liggen op concentratie in het kernwinkelgebied (Passage, ABC-locatie en Hoogstraat), terwijl voor horeca het zwaartepunt ligt op de Koemarkt en de Grote Markt. De omliggende straten kennen een meer gemengd karakter met afhankelijk van de ligging een sterkere oriëntatie op detailhandel (Broersveld) of dienstverlening (Broersvest).

Door u wordt gewezen op het vastgoed welke bij u in bezit is en de beperkingen ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Dit betreft:

- *De Oude en Nieuwe Passage, de daarop aansluitende panden aan het Broersveld en de entree van de Passage aan de Broersvest, waar op grond van de bestemming 'Detailhandel' detailhandel en horeca 1 is toegelaten. In vergelijking tot het voorheen geldende bestemmingsplan zijn persoonlijke dienstverlening en maatschappelijke doeleinden hier niet meer bij recht toegelaten. Het beleid is er in het kernwinkelgebied, als voornoemd, op gericht detailhandel sterker te concentreren. Het toelaten van persoonlijke dienstverlening of maatschappelijke doeleinden op deze locatie vinden wij niet passend in de door de gemeenteraad vastgestelde 'Ontwikkelingsvisie voor de Binnenstad' en de uitstraling van de Passage als winkelcentrum. Gelet hierop, alsmede het feitelijk gebruik, zien wij geen aanleiding vast te houden aan de ruimere bestemming uit het voorheen geldende bestemmingsplan.*
- *De panden aan de Broersvest, ten noorden van de entree van de Passage, zijn bestemd als 'Gemengd-4' met de aanduiding 'detailhandel'. In vergelijking tot het voorheen geldende bestemmingsplan is ter plekke geen horeca meer toegelaten, maar wordt wel ruimte geboden voor een sportschool of*

fitnesscentrum. Mede gelet op de grootschalige uitstraling van de panden zien wij geen aanleiding hier alsnog horeca toe te laten. De bestemmingslegging is daarbij dusdanig breed dat deze een adequate invulling van de panden mogelijk maakt.

- *De Koemarkt is op grond van het gemeentelijk horecabeleid aangewezen als horecaconcentratiegebied en is ook als zodanig in gebruik. Wij zien geen aanleiding vast te houden aan de voorheen geldende bestemming. De Koemarkt is om deze reden bestemd als 'Horeca'.*

Wellicht ten overvloede merken wij op dat een supermarkt moet worden aangemerkt als detailhandel als bedoeld in artikel 1, lid 39 van het bestemmingsplan (het bedrijfsmatig te koop verkopen van goederen aan personen). Een supermarkt is daarmee reeds binnen de bestemming 'Detailhandel' toegelaten.

De zienswijze is ongegrond

13. N. Kuijper

De zienswijze betreft de panden Grote Markt 3 en Hoogstraat 160 A/B. Verzocht wordt:

- het pand Grote Markt 3, gelet op de ligging op een zichtlocatie, ruime gebruiksmogelijkheden te bieden. Om deze reden dient de aanduiding 'dienstverlening' verwijderd te worden en zou alsnog 'horeca 2' ter plekke toegelaten moeten worden.*
- de voor het pand Hoogstraat 160 A/B geldende aanduiding 'atelier' te verwijderen en het bouwvlak te laten gelden voor het gehele pand*
- een verduidelijking te geven hoe wordt omgegaan met het gebruik van de ruimte onder de kap in relatie tot de begripsbepaling voor een (kap)verdieping.*
- niet akkoord te gaan met de definitie van 'detailhandel'.*

Reactie gemeente

- Wij zijn het met u eens dat het pand Grote Markt 3 op een zichtlocatie is gelegen en daarmee een ruime bestemming verdient welke een passende invulling mogelijk maakt. Om deze reden is aan het pand een bestemming gegeven welke meerdere vormen van gebruik toe laat. Wij kunnen u echter niet volgen in uw verzoek om de aanduiding 'dienstverlening' te verwijderen, omdat dit juist zou leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het pand. Op grond van het (ontwerp-)bestemmingsplan is overeenkomstig het horecabeleid horeca 1 toegelaten; horeca waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden. Binnen deze bestemming zijn overeenkomstig het gemeentelijk horecabeleid restaurants en grand-café's toegelaten. Wij zien geen aanleiding horeca 2 (horeca met een nadruk op de verkoop van dranken), ter plekke bij recht toe te laten. Hierbij is overwogen dat het op grond van het gemeentelijk horecabeleid toegelaten maximale aantal van dergelijke horecavestigingen is bereikt en een uitbreiding van het aantal ten koste gaat van de woon- en leefomgeving.*
- Hoewel u daar niet om heeft verzocht mag het pand Hoogstraat 160 A/B ook gebruikt worden als atelier blijkens de aanduiding op de verbeelding. Het feit dat dit gebruik ter plekke is toegelaten betekent niet dat u het ook als zodanig dient te gebruiken. Gelet hierop en de visie op de verdere ontwikkeling van de Hoogstraat zien wij geen aanleiding deze aanduiding, welke geldt voor de gehele Hoogstraat vanaf de Taansteeg, te verwijderen. Aanvullend verzoekt u het bouwvlak ter plekke van dit pand te vergroten. Binnen het bestemmingsplan is er voor gekozen het bouwvlak te situeren rond het oorspronkelijke hoofdgebouw. Voor latere aan- en uitbouwen geldt een afzonderlijke regeling. Wij zien geen aanleiding om ter plekke van uw pand aan de Hoogstraat af te wijken van deze systematiek, mede omdat dit zou leiden tot een ongewenste uitbreiding van de bouw mogelijkheden op het achtererf van uw pand.*
- In het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de begrippen 'bouwlaag' en 'kap' uitgegaan van de ruimtelijke uitstraling en verschijningsvorm en niet het feitelijk gebruik daarvan. Het feitelijk gebruik wordt geregeld via de planregels. Indien op grond van de planregels wonen is toegelaten geldt dit voor het gehele pand, inclusief de kapverdieping (tenzij een uitzondering is gemaakt voor de begane grond).*

Het is vervolgens aan de eigenaar of gebruiker van het pand om te bepalen of de ruimte onder de kap wordt gebruikt als woonverdieping of als opslagruimte / zolder.

- d. *De definitiebepaling voor detailhandel betreft een bepaling welke wij standaard toepassen bij alle bestemmingsplannen. Het huren / verhuren van goederen heeft in haar verschijningsvorm een ruimtelijke uitstraling welke overeenkomt met detailhandel. Gelet hierop zien wij geen aanleiding de definitiebepaling te beperken. Het is daarbij aan de gemeente om invulling te geven aan haar eigen ruimtelijk beleid. Er kan dan ook geen sprake zijn van strijd met enige wetgeving.*

De zienswijze is ongegrond

14. Stichting Schippersbelangen Schiedam

De stichting is tegen de bouw van een nieuwe brug over de Lange Haven. Een extra brug leidt tot de verplaatsing van de aanwezige woonschepen en maakt Schiedam minder aantrekkelijk voor watertoeristen. De stichting vreest dat de schippers worden gedwongen te verhuizen.

Reactie gemeente

In de eerste plaats moet opgemerkt worden dat de zienswijze buiten de wettelijke termijn voor het indienen van zienswijzen is ontvangen en de zienswijze om deze reden niet-ontvankelijk dient te worden verklaard.

Hoewel de zienswijze niet-ontvankelijk is willen wij toch het volgende opmerken. De bouw van een extra brug over de Lange Haven kan er toe leiden dat één of meerdere schepen moet worden verplaatst naar een andere locatie aan de Lange Haven. Indien verplaatsing noodzakelijk is zal dit altijd in zorgvuldig overleg met de betreffende bewoners gebeuren om enige hinder of overlast zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

De zienswijze is niet-ontvankelijk

Ambtelijke wijzigingen

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

Regels en verbeelding

- Ter plaatse van het pand Grote Markt 19 was horeca 1 middels een aanduiding tevens op de verdieping toegelaten. Geconstateerd is dat niet de verdieping maar een tussenverdieping / entresol wordt gebruikt voor horeca. Gelet op het bepaalde in artikel 33, lid 4 inzake het gebruik van tussenverdiepingen is de aanduiding verwijderd.
- Omgevingsvergunning is verleend voor een naaistudio in het pand Sint Liduinastraat 1. Gelet op dit gebruik is aan het pand op de verbeelding de aanduiding 'dienstverlening' toegevoegd.
- Ten gevolge van de herinrichting van de Lange Haven bestaat de kans dat enkele van de aanwezige historische ligschepen een andere plaats krijgen aan de Lange Haven. Om dit mogelijk te maken is er voor gekozen om in plaats van de zes huidige locaties exact te bestemmen de gehele zone tussen de Koemarktbrug en Appelmarktbrug aan te wijzen als zone waar zes historische woonschepen zijn toegelaten.
- Op 27 maart 2014 is een exploitatievergunning verleend voor een café / brasserie in het pand Lange Kerkstraat 27a. Op de verbeelding is voor deze locatie de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' toegevoegd.

- Een verzoek is ontvangen om mouterij 'De Goudsbloem' te gebruiken ten behoeve van een hotel. Om de mogelijkheden voor hergebruik van dit historisch erfgoed te versterken is door toevoeging van de aanduiding 'hotel' op de verbeelding het gebruik van het pand als hotel toegelaten. Deze vorm van toegelaten gebruik geldt aanvullend op het gebruik als woonzorgcomplex waarvoor op 1 juli 2013 omgevingsvergunning is verleend. De ruimtelijke afwegingen welke aan dit besluit ten grondslag hebben gelegen gelden overeenkomstig voor het gebruik als hotel.
- In het pand Korte Haven 5 was voorheen een restaurant gevestigd. Bij controle van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat dit gebruik abusievelijk niet is meegenomen. Aan het pand Korte Haven 5 zal om de mogelijkheden voor gebruik van het pand als restaurant te behouden alsnog de aanduiding 'horeca van categorie 1' worden toegevoegd.
- De visie op de ontwikkeling van de Hoogstraat is in beperkte mate gewijzigd en zet nog meer in op het vergroten van de levendigheid van de Hoogstraat. Hierbij wordt onder andere gedacht aan het gebruik van de begane grond voor het wonen. Aan de bestemming 'Centrum - 1' is om deze reden, als lid 5.4, onder c, een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd op grond waarvan het wonen op de begane grond kan worden toegelaten op het gedeelte van de Hoogstraat tussen de Appelmarkt en de Korte Dam (tussen de Korte Dam en de Grote Markt was dit reeds toegelaten). De afwijkingsbevoegdheid biedt een nadere afwegingsmoment op grond waarvan het college, afhankelijk van de verdere ontwikkeling van de Hoogstraat, kan besluit hier al dan niet wonen toe te laten op de begane grond. Het met een afwijkingsbevoegdheid toelaten van wonen op de begane grond vormt geen planologische wijziging, aangezien dit reeds was toegelaten op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2003'.
- De begane grond van het pand Schie 21 is in gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten (fabricage en reparatie barometers en klokken). Geconstateerd is dat dit een zelfstandig bedrijf betreft en geen aan huis verbonden bedrijfsactiviteit zoals ten tijde van het ontwerp werd verondersteld. Om deze bedrijfsactiviteiten alsnog positief te bestemmen is aan het pand op de verbeelding de aanduiding 'bedrijf' toegevoegd.

Bijlage: Advies subcommissie zienswijzen



gemeente
Schiedam

Griffie

Postbus 1501
3100 EA Schiedam

Stadskantoor
Stadserf 1
3112 DZ Schiedam

T 010 246 55 55

W www.schiedam.nl

Aan de leden van de gemeenteraad en opvolgers

UW KENMERK

ONS KENMERK

DATUM

UW BRIEF VAN

DOORKIESNUMMER

23 juni 2014

E-MAIL

010-2191041

j.gordijn@schiedam.nl

ONDERWERP

Verslag en advies hoorzitting subcommissie zienswijzen 19 juni
2014

Geachte dames en heren,

Hierbij treft u aan het verslag en advies van de vergadering van de subcommissie zienswijzen van 19 juni 2014 over de bestemmingsplannen Binnenstad 2014 en Kethelse Venen. De bestemmingsplannen staan geagendeerd voor de vergadering van de raadscommissie van 30 juni 2014 en de raadsvergadering van 10 juli 2014.

Met vriendelijke groet,

de secretaris van de subcommissie zienswijzen,
J. Gordijn



EN ADVIES

PLAATS

Schiedam

DATUM

20 juni 2014

REGISTRATIENUMMER

AANWEZIG

A.J. Kuin (voorzitter), R.B. Janssen, F.B. Minhas, B. Hovens (adviseur van het college), M. Kap (adviseur van het college) en J. Gordijn (secretaris)

AFWEZIG

E. de Boer

ONDERWERP

verslag en advies subcommissie zienswijzen 19 juni 2014

1. Ontwerp-bestemmingsplan Kethelse Venen

Verschenen is de heer J. Poot, mede namens de heer W. de Schepper, het Comité Behoud Historische Kerkbuurt, de heer J. van der Vlucht, de Bewonersvereniging Polderwegen en de Stichting Ruitersport Schiedam ('Spaland Ruiters'). Van de indieners zijn, naast de heer Poot, 10 personen aanwezig.

De voorzitter licht de stand van zaken toe: nadat de indieners van de 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 voorzitter zal aan het eind van de vergadering informeren over het vervolg van de procedure.

De heer Poot heeft, mede namens bovengenoemde indieners, een reactie opgesteld met een samenvatting van alle zienswijzen en overhandigt deze aan de commissieleden (bijlage bij dit verslag). De bezwaren richten zich uitsluitend op de wijzigingsbevoegdheid om een landgoed met landhuis mogelijk te maken. De locatie van het te realiseren landhuis is het probleem. Het volume van het landhuis wordt 3000 m³. Dat is aanzienlijk groter dan wat in die omgeving gebruikelijk is. Het gebouw ontnemt bewoners van de Kerkweg het uitzicht. Geluidsschermen van twee meter en hoger (op het talud van de spoorlijn) moeten worden geplaatst. Het landhuis zou ook op een andere plek kunnen.

Met het bestemmingsplan Spaland zijn verwachtingen gewekt dat geen grote veranderingen in het gebied zouden plaatsvinden. De gemeente was voor het ontwerp-bestemmingsplan Kethelse Venen weliswaar niet formeel, maar wel materieel om die reden verplicht om vooroverleg met omwonenden te houden. Zo'n vooroverleg is niet alleen de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van het landgoed en het landhuis, maar ook van de gemeente. Daarin zou dan kunnen worden nagegaan wat wel kan en wat niet kan. Er is al een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer voordat de mogelijkheid om reacties in te dienen op het ontwerp was beëindigd. Naar zijn mening is de handelwijze van de gemeente onzorgvuldig. De belangen van de omwonenden zijn niet meegewogen. De indieners van de zienswijzen zijn best bereid mee te denken over de mogelijkheid van een landgoed met landhuis, maar dan moet eerst de wijzigingsbevoegdheid worden geschrapt. Hij noemt als alternatieve locatie het begin van de Joppelaan.

De heer Kap is van mening dat het genoemde vooroverleg prettiger zou zijn geweest. Bovenop de wettelijke verplichting (publicatie op de website en in een huis-aan-huisblad) is een voorontwerp-



bestemmingsplan opgesteld, zijn alle personen in het plangebied schriftelijk geïnformeerd en heeft de initiatiefnemer met medeweten van de gemeente een informatieavond in de buurt gehouden. Gezien deze drie elementen heeft de gemeente geen aanleiding gezien om een vooroverleg te houden. Op een opmerking dat de bewoners aan de Kerkweg, voor wie het landhuis de meeste impact zal hebben, geen brief hebben gekregen zegt hij dat je ergens een grens moet trekken. De heer Poot heeft naar aanleiding van die brief advies en informatie ingewonnen; iedereen kon zijn zegje doen. Een vooroverleg is wettelijk niet verplicht.

De gemeente heeft te maken met een aanvraag voor een bouwwerk. Als het niet in het bestemmingsplan past, dan moet het college nagaan of dat mogelijk gemaakt kan worden. Er moet dan wel sprake zijn van een meerwaarde. Vanuit de gemeente kunnen suggesties worden voorgelegd voor alternatieven, maar als de aanvrager die niet overneemt dan moet de gemeente het plan beoordelen zoals dat er ligt. De geluidsschermen vloeien voort uit de Wet geluidhinder. Er is een akoestisch onderzoek gehouden. De geluidsschermen zullen uiteraard zo goed mogelijk worden ingepast in het landschap.

Met de wijzigingsbevoegdheid wordt één woning mogelijk gemaakt. De plaats daarvan ligt nog niet vast. Wat daarover in de toelichting staat is rehtens niet bindend. Daaraan kan de initiatiefnemer geen rechten ontleen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moeten alle belangen worden afgewogen. Met de initiatiefnemer en de omwonenden kan dan worden nagegaan wat de beste locatie is. Overigens is daarbij ook wel relevant wat de eigendomssituatie van de grond is.

Nadat in twee termijnen bovenstaande is uitgewisseld, sluit de voorzitter de hoorzitting.

2. Ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad

Verschenen is de heer Karaaslan, bestuurslid van de Muradiye Moskee en een mede-bestuurslid. Op de tribune zijn vier toeschouwers aanwezig.

Het pand Raam 3, pand naast de moskee, is helemaal opgeknapt. De moskee wil dit pand voor maatschappelijke doeleinden gebruiken maar krijgt geen omgevingsvergunning omdat een parkeerprobleem wordt verwacht.

De heer Hovens zegt dat het initiatief van de moskee wordt omarmd door de gemeente. Daarvoor moet wel worden gekeken naar de uitvoerbaarheid. Er is een oplossing voor het parkeren noodzakelijk. Dat kan een fysieke plaats zijn of een bijdrage in het Parkeerfonds. Op dit moment is het plan van de moskee nog niet uitvoerbaar. Als er een uitvoerbaar plan is, is het vast te stellen bestemmingsplan geen belemmering; er is een afwijkingsmogelijkheid.

De heer Karaaslan zegt dat de bezoekers van de moskee veelal lopend of op de fiets komen. Mensen die met de auto willen komen worden verwezen naar plekken elders waar goed kan worden geparkeerd. Er is geen parkeerprobleem.

Op een vraag van de heer Minhas of er is onderzocht of er een parkeerprobleem is, zegt de heer Hovens dat de gehele binnenstad een groot parkeerprobleem heeft. Daar zijn parkeernormen van toepassing die er rekening mee houden dat bezoekers uit de omgeving niet met de auto komen. De normen zijn niet ongebruikelijk, zijn landelijk. Ze zijn gebaseerd op het aantal m² gebruikruimte en niet op het aantal bezoekers. Het college kan daarvan niet afwijken. In plaats van fysieke parkeerruimte kan een bijdrage in het Parkeerfonds worden gestort. Hij zegt dat het bestuur van de moskee aan het college zou kunnen vragen om daarvoor een aangepast bedrag te hanteren vanwege de maatschappelijke functie.

De voorzitter sluit dit deel van de hoorzitting.

Vanaf de publieke tribune vragen de heren Jansen, algemeen directeur Herman Jansen Beverages B.V., en de heer Magrijn, adviseur van Herman Jansen Beverages B.V., het woord. Hoewel zij niet hebben aangekondigd het woord te willen voeren, willen zij graag over hun zienswijze praten.

De voorzitter geeft daarvoor gelegenheid.

Allereerst wordt gewezen op de camperplaatsen voor de deur. Jansen krijgt regelmatig levering van alcohol met tankwagens. Rond het vulpunt geldt een risicocontour van 35 meter waarbinnen geen personen mogen verblijven. De campers die daar parkeren staan binnen de cirkel.

De heer Hovens zegt dat over die camperplaatsen al eerder een besluit door het college is genomen. Binnen de risicocontour mogen wel personen verblijven. Wel dienen kwetsbare functies, zoals, wonen, binnen de contour te worden verantwoord. Campers staan er niet permanent en zijn geen kwetsbare functie.

De heer Jansen zegt dat er elke dag 6 campers kunnen staan; de aanwijzing had nooit mogen gebeuren. Waarom wordt het nu ook nog een keer in het bestemmingsplan vastgelegd?

De heer Hovens zegt dat vermelding in het bestemmingsplan niet noodzakelijk is gelet op het eerdere collegebesluit; het is een keuze om het al dan niet te doen.

De heer Magrijn zegt dat de vermelding in het bestemmingsplan een belemmering kan zijn voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen.

De heer Magrijn meldt dat hij in de reactie van het college op de zienswijze heeft gelezen dat aan een wijzigingsbevoegdheid in het thans geldende bestemmingsplan destijds door Gedeputeerde Staten goedkeuring is onthouden. In het bestemmingsplan dat Jansen heeft ontvangen staat nog steeds die wijzigingsbevoegdheid. Hoe had Jansen moeten weten dat die wijzigingsbevoegdheid helemaal niet bestaat? Dat levert nogal nadelen op voor Jansen.

De heer Hovens zegt dat blijkbaar niet de door GS aangepaste stukken in het bezit van Jansen zijn, maar een eerdere versie van het bestemmingsplan. Op een vraag wanneer het bestemmingsplan bij de gemeente is opgehaald, moet de heer Magrijn het antwoord schuldig blijven.

De voorzitter sluit dit deel van de hoorzitting.

Van de publieke tribune meldt iemand verbaasd te zijn over de gang van zaken. Hij had verwacht dat ook de zienswijze van de heer N. Kuijper behandeld zou worden. De heer Kuijper was in de periode tussen het verzenden van de uitnodiging en vandaag geruime tijd in het buitenland en nu niet in de mogelijkheid om te verschijnen. Hij is als waarnemer aanwezig om na te gaan of de heer Kuijper alsnog moet reageren.

De voorzitter zegt dat de heer Kuijper een brief kan schrijven aan de raadscommissie die de stukken behandelt op 30 juni 2014.

De voorzitter constateert dat de indieners van de zienswijzen een toelichting hebben gegeven.

Na het sluiten van het openbare deel van de vergadering zal de subcommissie zich buigen over het advies aan de raadscommissie.

De raadscommissie behandelt de voorstellen voor de bestemmingsplannen en de adviezen van de subcommissie op maandag 30 juni 2014. Het onderwerpen staan geagendeerd voor de raadsvergadering van 10 juli 2014. De indieners van zienswijzen krijgen van de secretaris het verslag en advies toegezonden. De voorzitter sluit het openbare deel van de vergadering.

Beraadslagingen en advies

Met betrekking tot het bestemmingsplan Kethelse Venen constateert de subcommissie zienswijzen dat de locatie van het landhuis het enige echt omstreden punt is. De wijzigingsbevoegdheid om het landhuis mogelijk te maken, geldt niet voor één aangeduide locatie maar voor een vlak waarin verschillende mogelijkheden zijn. Gelet op de massaliteit van de bezwaren geeft de subcommissie zienswijzen het college dringend in overweging bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in overleg te treden met de initiatiefnemer en de omwonenden om te trachten dat optimaal tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren; een en ander in verband met het cultuurhistorische karakter van het gebied en het voorkomen van uitzichtbelemmeringen door het plaatsen van geluidsschermen.

Met betrekking tot het bestemmingsplan Binnenstad geeft de subcommissie het college dringend in overweging, indien mogelijk, om los van dit bestemmingsplan welwillend te staan tegenover een verzoek van het bestuur van de Moskee voor een aangepaste bijdrage in het Parkeerfonds; een en ander vanwege de maatschappelijke functie.

Met betrekking tot de opmerkingen van Herman Jansen Beverages B.V. adviseert de subcommissie de camperplaatsen uit het bestemmingsplan te verwijderen nu deze geen toegevoegde waarde hebben en daarmee tegemoet kan worden gekomen aan de zienswijze. Uit het oogpunt van uniformiteit dient dit ook te gelden voor de camperplaatsen aan het Doeleplein. De subcommissie wil wijzen op de zorgen die Herman Jansen Beverages B.V. heeft uitgesproken over de camperplaatsen en vraagt het college nog eens goed naar de aanwijzing op grond van de APV te kijken.

Met betrekking tot de opmerking dat Jansen niet op de hoogte was van het besluit van Gedeputeerde Staten om goedkeuring te onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid, overweegt de subcommissie dat, nu niet kan worden vastgesteld op welk moment het bestemmingsplan door de gemeente is verstrekt, het ontbreken van de kennis voor de rekening van Jansen moet blijven.

Met inachtneming van bovenstaande adviseert de subcommissie zienswijzen de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond te verklaren overeenkomstig de Nota's van zienswijzen bestemmingsplan Kethelse Venen en bestemmingsplan Binnenstad.

De secretaris van de subcommissie zienswijzen,

J. Gordijn

