



gemeente
Schiedam

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

Reactienota

Voorontwerp bestemmingsplan 'De Branderij'

- Gemeentelijke reactie op inspraakreacties;
- Ambtelijke wijzigingen.

Inleiding

Op 19 december 2017 heeft het college het voorontwerp bestemmingsplan 'De Branderij' vastgesteld. De bestuurlijke partners en de relevante verenigingen zijn hiervan op de hoogte gesteld en uitgenodigd om een inspraakreactie te geven. Verder hebben diverse publicaties plaatsgevonden waarbij burgers en andere belangstellenden in de gelegenheid zijn gesteld om, gerekend vanaf 1 januari 2018, binnen vier weken een inspraakreactie te geven. Gedurende deze termijn zijn er 3 inspraakreacties ontvangen. Samen met de ontwikkelaar van het project, Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V. is er op 23 januari 2018 een informatiebijeenkomst gehouden in het gebouw van Herman Jansen Beverages, Noordvest 93-95. De binnengekomen reacties worden hieronder samengevat en zakelijk weergegeven. Ook wordt ingegaan op enkele ambtelijke wijzigingen.

De inspraakreacties zijn ingediend door:

1. *De heer T. Bruijsten, Noordvest 87;*
2. *De heer en mevrouw H. Slingert en P. Roggeband, Noordvest 85;*
3. *Mw. S.D. Huisman, Sint Pietersteeg 4.*

Inhoudelijke beoordeling inspraakreacties

1) De heer T. Bruijsten

- a) *Inspreker is van mening dat met het woningbouwplan de buurt verbeterd.*
- b) *Inspreker is verder van mening dat de Noordvest heringericht moet worden en dat er snelheid verlagende maatregelen getroffen dienen te worden. Echter, de Noordvest valt buiten de plangrenzen van het nieuwe bestemmingsplan.*

Reactie gemeente

- a) *Van deze mening wordt met genoegen kennis genomen.*
- b) *Het onderhavige bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014', vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juli 2016 met als doel de voorgestelde woningontwikkeling mogelijk te maken. Daarom worden in dit bestemmingplan de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk' gewijzigd naar 'Wonen'. In het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' heeft de Noordvest al een verkeersbestemming en deze functie blijft behouden. Er is daarom geen reden om deze weg in de bestemmingsplanherziening opnieuw mee te nemen.
*Op basis van verkeerswetgeving zijn de: Noordvest, Zijlstraat, Breedstraat, Verbrande Erven en Sint Pietersteeg aangemerkt als verblijfsgebied en zijn deze wegen opgenomen in de 30 km per uur zone van de binnenstad. Op basis van het Integraal Uitvoeringsprogramma Buitenruimte (IUBP) van de gemeente, staan de genoemde straten in 2023 gepland voor onderhoud / herinrichting. Bij deze herinrichting zal onderzocht worden of snelheidsbeperkende maatregelen mogelijk zijn.**

2) De heer en mevrouw H. Slinkert en P. Roggeband, Noordvest 85

Insprekers geven de betrokken planmakers en ontwikkelaar hun complimenten voor het woningbouwplan 'Leven in de Branderij'. Onderdeel van dit plan is ook de verbetering van de openbare ruimte van de Noordvest. Volgens de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan 'De Branderij' valt de herinrichting van de openbare ruimte van de Noordvest geheel buiten de grenzen van dit bestemmingsplan. Indien er geen herinrichting plaats zal vinden, zullen zij bezwaar maken tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Met dank voor de complimenten over het woningbouwplan wordt voor de inhoudelijke reactie over de plangrenzen verwezen naar de reactie van de gemeente onder 1b.

3) *Mevrouw S.D. Huisman, Sint Pietersteeg 4e*

- a) Inspreker heeft de informatieavond aan de Noordvest 93-95 bezocht en is van mening dat er onvoldoende informatie is verstrekt aan de omwonenden over de planning van het woningbouwplan waarbij een toelichting van de gemeente over de juridische procedures achterwege bleef.
- b) Voordat de woningen er staan zal er eerst sprake zijn een sloopfase en een fase van het bouwrijp maken waarbij er tevens sprake is van archeologisch onderzoek. Graag wordt reclamante geïnformeerd over de planning van deze fase. Tevens wenst ze informatie over het opnemen van de bouwkundige staat van de omliggende woningen, vooral het blok van de 6 woningen aan de Sint Pietersteeg, direct grenzend aan het bouwperceel. Afgevraagd wordt of er een nulmeting is voorzien en welke elementen daarin worden meegenomen. Ze vraagt zich daarbij af of er middelen gereserveerd zijn indien schade optreedt aan de omliggende woningen en of er wordt voorzien in een vergoeding voor ontstane overlast voor de omwonenden.
- c) Afgevraagd wordt op welke wijze de bewoners worden geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- d) Ten aanzien van het binnenterrein van de voormalige brandweerkazerne wordt aangedrongen op het realiseren van een ondergrondse parkeergelegenheid met op het dak een groene invulling met kinderspeelplaats en recreatievoorzieningen.
- e) Ten aanzien van de geplande woning nabij de hoek Verbrande Erven / Sint Pietersteeg wordt opgemerkt dat deze een negatieve invloed zal hebben op de daglichttoetreding van de woningen aan de Sint Pietersteeg 2 en 4. Tevens kan de kans op geluidsoverlast voor deze woningen toenemen. Voorgesteld wordt om voor de betreffende locatie één woning minder te bouwen of het woonblok meer richting Breedstraat te verplaatsen.
- f) Voor de bestaande woningen aan de Sint Pietersteeg wordt ervan uitgegaan dat er een erfafscheiding aan de achterzijde grenzend aan de nieuwbouwlocatie komt.

Reactie gemeente

- a) *De informatieavond, was een inloopavond, waarbij een ieder gelegenheid had om op individuele basis vragen te stellen. Tijdens deze avond waren ook medewerkers van de gemeente aanwezig om de bewoners meer informatie te geven over het plan zelf en de bijbehorende procedure(s). Vanwege de fase waarin het project zich bevindt, is er nog geen nader uitsluitsel mogelijk over de planning. Publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan, waar op gereageerd is, heeft reeds plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan zal april 2018 gepubliceerd worden. Belanghebbenden kunnen hiertegen, binnen een termijn van 6 weken, een zienswijze indienen. Daarna zal de gemeenteraad de gelegenheid krijgen om het bestemmingsplan vast te stellen. Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zal dat worden gepubliceerd en het plan voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend zullen hierover worden geïnformeerd en kunnen binnen genoemde termijn beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.*
- b) *De planning van de sloopfase is op dit moment nog zeer indicatief. Voorafgaand aan de sloop dient er een sloopmelding te worden gedaan, waarbij de sloop dient te worden uitgevoerd volgens een door de gemeente goedgekeurd 'Programma van Eisen. Na de sloop van de voormalige brandweerkazerne zal er een verkennend archeologisch onderzoek worden verricht. Vervolgens wordt het terrein bouwrijp gemaakt ten behoeve van het realiseren van de woningen. De hieraan gekoppelde data zijn afhankelijk van de procedure van het bestemmingsplan en de vergunningaanvraag voor de 19 geplande woningen op het terrein van de brandweerkazerne. De verwachting is dat de sloopwerkzaamheden in het 4e kwartaal van 2018 zullen starten en dat het terrein in het eerste kwartaal van 2019 bouwrijp is voor de bouw van de geplande woningen. Het is pas mogelijk om te bouwen, nadat hiervoor een omgevingsvergunning (oude benaming is bouwvergunning) is gevraagd door Van Wijnen en deze namens het college is verleend. De ontwikkelaar (Van Wijnen) en de aannemer zijn verantwoordelijk voor eventuele schade aan omliggende (belendende) panden. Van Wijnen schakelt bij iedere binnenstedelijke ontwikkeling, ook voor de onderhavige, een schade expertisebureau in die adviseert*

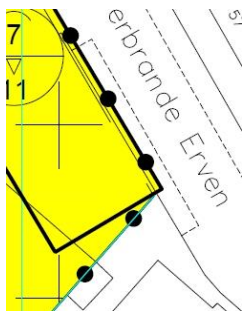
over de op te nemen belendingen en de te treffen maatregelen zodat niet verwacht wordt dat er schade ontstaat. Gezien de afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de 6 woningen aan de Sint Pietersteeg is de verwachting van Van Wijnen dat deze woningen zullen worden opgenomen in de rapportage van het in te schakelen expertisebureau. Deze opname zal voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Voor veroorzaakte schade is Van Wijnen verzekerd. Een vergoeding voor overlast heeft geen rechtsgrond.

- c) De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal bekend worden gemaakt in het Nieuwe Stadsblad, het Gemeenteblad, de Staatscourant en de website van de gemeente Schiedam. Omwonenden zullen door middel van een bewonersbrief worden geïnformeerd over het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Aanvullend aan het voorgaande zullen de betrokkenen die een inspraakreactie hebben ingediend, schriftelijk worden geïnformeerd waarbij ingegaan zal worden op de vervolgpcedure en op welke wijze bezwaar kan worden gemaakt.
- d) Het voorgestelde woningbouwplan gaat niet uit van een ondergrondse parkeergarage. Een ondergrondse parkeergarage is vanwege schaal en omvang niet haalbaar op de betreffende locatie.
- e) De lichtinval van naastgelegen woningen wordt geregeld in het Bouwbesluit. Er zijn op voorhand geen redenen om te veronderstellen dat niet aan de, in dit besluit neergelegde normen voldaan wordt. Om aan de betreffende reactie tegemoet te komen wordt het bouwvlak op de betreffende hoeklocatie aangepast zodat niet over de gehele achterzijde van Sint Pietersteeg 2 aansluitend een hoofdgebouw met meerdere verdiepingen mogelijk is. Voor wat betreft de kans op geluidsoverlast wordt overwogen dat dit een premature opvatting is (zie afbeeldingen hieronder). Indien er werkelijk overlast plaatsvindt dan kan er handhavend opgetreden worden.
- f) Tijdens de informatieavond is de toezegging gedaan door Van Wijnen dat in onderling overleg met de bewoners van naastgelegen kavels van de Sint Pietersteeg een gezamenlijke of mandelige erfafscheiding (schutting / hekwerk) zal worden gerealiseerd.

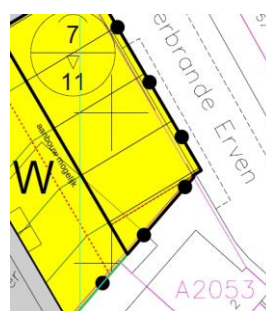
Wijzigingen naar aanleiding van de inspraak.

Verbeelding

- De bouwvlakken hoek Verbrande Erven en Sint Pietersteeg wordt als volgt op de verbeelding overgenomen:



Bouwvlak hoek Verbrande erven /
Sint Pietersteeg (nieuw)



Bouwvlak hoek Verbrande erven /
Sint Pietersteeg (oud)

Ambtelijke wijzigingen

Nadat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is het voorontwerp, in aanvulling op aanpassingen als gevolg van ingediende inspraakreacties, ambtelijk gewijzigd. De doorgevoerde wijzigingen zijn hieronder opgesomd. Daarnaast zijn er nog enkele redactionele wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

- De toelichtende tekening(en) van het plangebied worden aangepast aan de aangepaste verbeelding;
- De in hoofdstuk 2 opgenomen paragraaf over de Stedenbouwkundige uitgangspunten, wordt gewijzigd overgenomen in hoofdstuk 5. Daarbij wordt duidelijker onderscheid gemaakt tussen de plannen binnen het plangebied en daarbuiten en wordt er nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het gebied.
- Paragrafen 3.3.4 en 6.4.4 worden aangepast op het in augustus 2017 vastgestelde Uitvoeringsprogramma Parkeren;
- Paragraaf 4.5, geluid wordt aangepast waarbij als bijlage bij de toelichting, een aangepast akoestisch onderzoek wordt toegevoegd.

Regels

- De bestemming 'Wonen', wordt aangepast waarbij in artikel 4.2.3 de mogelijkheid wordt geboden om geluidschermen te realiseren;

Verbeelding

- De verbeelding is aangepast aan de verkaveling zoals deze in de overeenkomst met de gemeente is opgenomen.
- Op basis van het geluidsonderzoek wordt de aanduiding geluidszone-wegverkeer toegevoegd en wordt de mogelijkheid om geluidschermen te realiseren met een specifieke aanduiding opgenomen.