



---

gemeente  
**Schiedam**

Gemeente Schiedam
Postbus 1501 3100 EA Schiedam
Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
T 14 010 W <a href="http://www.schiedam.nl">www.schiedam.nl</a>

## **Nota van zienswijzen**

### **Ontwerpbestemmingsplan ‘de Branderij’**

---

Gemeentelijke reactie op zienswijzen.  
Ambtelijke wijzigingen



## **Inleiding**

Op 20 maart 2018 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan 'de Branderij' vastgesteld. Middels een brief d.d. 30 maart 2018 zijn de indieners van een inspraakreactie op de hoogte gesteld van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan 'de Branderij'. Op 28 maart 2018 hebben diverse publicaties plaatsgevonden waarbij burgers en andere belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld om vanaf 29 maart 2018 tot en met 10 mei 2018, een zienswijze in te dienen.

In totaal is er 1 zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In het navolgende worden deze zienswijze zakelijk weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente. De zienswijze is ingediend door:

1. Beheermaatschappij Carobel B.V.

## **Inhoudelijke beoordeling zienswijzen**

1. Beheermaatschappij Carobel B.V.
  - A) Door beheermaatschappij Carobel B.V. wordt geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet zodanig is opgesteld dat de vigerende bedrijfsbestemming passend blijft. Dit omdat het overgangsrecht minder ver reikt dan een positieve bestemming. Hierdoor wordt niet volledig invulling gegeven aan de gesloten ontwikkelingsovereenkomst. Verzocht wordt om alsnog de ontwikkelingsovereenkomst te respecteren
  - B) Het is gewenst om een terras op te nemen op de bestemming 'Verkeer- en verblijfsgebied' omdat het proeflokaal een ondergeschikte activiteit van de bedrijfsvoering is.
  - C) Herman Jansen is voornemens een ondergeschikte aanbouw te realiseren die nu niet in het ontwerpbestemmingsplan past omdat op deze locatie de bestemming 'Verkeer- en verblijfsgebied' rust.

### Reactie gemeente

- A) *De ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van woningbouw en daarom is de bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming. Vanuit een goede ruimtelijke ordening, met name het aspect externe veiligheid, is het ongewenst om een destilleerderij en woningen met elkaar te mengen. Volgens vaste uitspraak van de Raad van State kan een gesloten overeenkomst niet leiden tot een verplichting van de raad tot het bestemmen van een situatie die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. Vanuit het beginsel van behoorlijk bestuur bestaat er echter aanleiding om aan appellant tegemoet te komen. Dit wordt gedaan door het opnemen van een voorlopige bestemming waardoor enerzijds de huidige bedrijfsfunctie maximaal 1,5 jaar ter plekke in stand kan blijven en anderzijds een definitieve woonbestemming aan de locatie HJB Zuid gegeven kan worden. Deze wijziging is besproken met de indiener van de zienswijze alsmede derdebelanghebbende Van Wijnen (ontwikkelaar partij) en door beide akkoord bevonden.*
- B) *Het is ruimtelijk geen probleem om ter plekke een terras toe te staan. Bij het bedrijf worden proeverijen, waaronder gintours, gehouden. Een terras kan de levendigheid vergroten en sluit aan bij de toeristisch-recreatieve ambitie die de gemeente Schiedam heeft. Een terras is aan een exploitatievergunning gebonden waarbij het*

*bestemmingsplan een weigeringsgrond is. Met opname van de mogelijkheid van terrassen in de doeleindenomschrijving wordt er geen ruimtelijk beletsel veroorzaakt. In het kader van de exploitatievergunning kunnen nadere eisen aan het terras gesteld worden.*

- C) *Het is regel om alleen dergelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen op te nemen die reeds vergund zijn. In dit geval is geen omgevingsvergunning verstrekt voor de gewenste aanbouw. Het gebied ligt in het beschermd stadsgezicht en ligt aan een te creëren plein. Gelet op de contouren van de gewenste aanbouw is het gewenst dit niet direct bij recht mogelijk te maken omdat de kans groot is dat dit op stedenbouwkundige en cultuurhistorische bezwaren kan stuiten. In gezamenlijk overleg is echter een compromis gesloten om de zijaanbouw reeds mogelijk te maken via de bestemming 'Bedrijf' omdat dit ruimtelijk minder zwaarwegend is. Voor het resterende 'uitstekende gedeelte' is het advies om dit via een conceptaanvraag aan de gemeente voor te leggen zodat, aan de hand van een concreet initiatief, overwogen kan worden of een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is.*

*De zienswijze is deels gegrond.*

### **Ambtelijke wijzigingen**

Er is sprake van enkele ambtshalve wijzigingen:

- In paragraaf 4.1 is een recentere versie van de waterparagraaf toegevoegd;
- In paragraaf 4.2 waren enkele bodemrapporten genoemd die nog niet als bijlage bij de toelichting waren gevoegd. Deze omissie is hersteld.