



---

gemeente  
**Schiedam**

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

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

Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
--

T 010 219 11 11 W <a href="http://www.schiedam.nl">www.schiedam.nl</a>
---

## **Nota van reacties en bestuurlijk overleg**

Voorontwerp bestemmingsplan  
Oranjeburgh

- 
- Gemeentelijke reactie op bestuurlijk vooroverleg en opmerkingen van omwonenden
  - Ambtelijke wijzigingen.



## **Inleiding**

Het Vlietlandziekenhuis is begin 2009 verhuisd naar een nieuwe locatie binnen Schiedam. De oude locatie, Burgemeester Knappertlaan 25, is hierdoor vrijgekomen en wordt herontwikkeld tot een nieuw woongebied met ongeveer 100 nieuwe grondgebonden woningen en appartementen. Om de bouwplannen planologisch mogelijk te maken, is het nodig om een bestemmingsplan voor het plangebied vast te stellen. Daartoe heeft het college van Burgemeester en wethouders van Schiedam (hierna het college) op 5 juli 2011 het voorontwerp bestemmingsplan Oranjeburgh vastgesteld ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Het voorontwerp bestemmingsplan is aan de bestuurlijke partners aangeboden voor het bestuurlijk overleg. Ook is het plan op de website van de Gemeente Schiedam geplaatst zodat een ieder daarvan kennis kan nemen en op kan reageren.

Alle reacties en de ambtelijke wijzigingen leiden tot aanpassingen in het voorontwerp bestemmingsplan dat daarna door het college wordt vastgesteld, waarna het ter inzage wordt gelegd voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

De reacties uit het bestuurlijk overleg zijn weergegeven in onderdeel 1. Daarna komen in onderdeel twee de reacties van omwonenden aan bod in onderdeel 3. In onderdeel 4 volgen de ambtelijke wijzigingen op het voorontwerp bestemmingsplan .

### **1. Bestuurlijk overleg**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan voert het college overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel artikel 3.1.1, eerste lid Bor).

Het overleg heeft plaatsgevonden van 8 juli 2011 t/m 5 augustus 2011. De volgende bestuurlijke partners hebben een reactie gegeven:

1. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie;
2. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
3. Hoogheemraadschap van Delfland;
4. KPN;
5. Tennet.

#### **1.1 Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie**

Gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid zien de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### **1.2 Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland**

Het voorontwerp bestemmingsplan Oranjeburgh houdt onvoldoende rekening met het provinciaal belang, zoals vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte. In het plan is namelijk geen aandacht besteed aan het onderwerp duurzaamheid.

#### **Reactie gemeente**

Aan het ontwerp bestemmingsplan is een paragraaf toegevoegd (§4.10) waarin het aspect duurzaamheid uitgebreid aan de orde komt.

#### **1.3 Hoogheemraadschap van Delfland**

Het hoogheemraadschap onderschrijft de uitgangspunten die worden aangehouden wat betreft het waterbergend vermogen van het plangebied.

#### 1.4 KPN

Tennet laat weten dat in het plangebied geen eigendommen of kabels aanwezig zijn.

#### 1.5 Tennet

Tennet laat weten dat in het plangebied geen eigendommen aanwezig zijn.

### 2. Reacties van omwonenden

Vanuit de omwonenden zijn de volgende opmerkingen geplaatst bij het voorontwerp bestemmingsplan.

1. In de toelichting staat ook horeca genoemd. In de regels komt een dergelijk gebruik niet voor. Er wordt voorgesteld om de passages over horeca uit de toelichting te verwijderen en verder ook niet in de regels op te nemen.
2. Binnen de bestemming 'gemengd' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ondergeschikte functies. Gelet op de bezwaartermijn van twee weken wordt voorgesteld om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in plaats van een afwijkingsmogelijkheid

Verder wordt verzocht om:

3. het parkeren direct te regelen in de planregels;
4. Om pensions uit te sluiten ter voorkoming van de vestiging van buitenlandse werknemers in Oranjeburgh;
5. het bestaande stratenpatroon te handhaven;
6. niet af te wijken van bestaande rooilijnen;
7. de bouwhoogte te beperken tot tien meter;
8. voldoende afstand te bewaren tussen de tuinen van de bestaande bouw en de nieuw te bouwen woningen;
9. om het aantal parkeerplaatsen te handhaven en oog te hebben voor de spreiding van die plekken;
10. de bereikbaarheid en ontsluiting van de bestaande woningen te handhaven of te vervangen door gelijkwaardige oplossingen;
11. de inritten van bestaande woningen te handhaven;
12. de extra tuinruimte bij de bestaande woningen aan de J. van Stolberglaan te handhaven.
13. de bestaande groene ruimte te handhaven;
14. de bestaande bunker te handhaven of te kiezen voor een optie van bunkerwoningen;
15. de scheiding tussen de bestaande woningen aan de J. van Stolberglaan en de nieuwbouw hanteren;
16. de bestaande centrale groenvoorziening en groenzoom te handhaven.

#### Reactie gemeente

##### Ad 1

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt incidenteel wel naar de functie horeca verwezen, maar niet om die functie mogelijk te maken in het plangebied. De functie horeca wordt namelijk regelmatig genoemd als ongewenste functie. In de regels is daarom ook geen horeca mogelijk gemaakt als zelfstandige of ondergeschikte bestemming.

##### Ad 2

De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen procedureregels in artikel 19 is komen te vervallen. In het verleden was het namelijk gebruikelijk dat in het bestemmingsplan zelf werd geregeld middels welke procedure van het bestemmingsplan afgeweken kon worden. Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet die wet daar zelf in.

Om van de afwijkingmogelijkheden van het bestemmingsplan gebruik te maken, moet een omgevingsvergunning worden verleend. Tegen de omgevingsvergunning kan gedurende zes weken bezwaar worden aangetekend.

Ad 3

Daar waar het voorontwerp bestemmingsplan de parkeernorm slechts regelt in de toelichting is in het ontwerp bestemmingsplan er voor gekozen om die normen te regelen in de planregels. Daarmee ontstaat een direct toetsingskader bij de aanvragen om een omgevingsvergunning. Voor een verdere uitleg wordt verwezen naar §5.5.1 van de toelichting op het bestemmingsplan en de artikelen 9, 10, 11 en 12 van de regels van het bestemmingsplan.

Ad 4

Op basis van het kamerverhuurbeleid dat per 1 juni 2011 is ingegaan, is huisvesting van kamerverhuur in de gemeente Schiedam toegestaan met inachtneming van de geldende criteria (5% straatnorm en overlastindicator). Het ontwerp bestemmingsplan Oranjeburgh staat echter huisvesting van meerdere huishoudens in een woning niet toe (artikel 1.73). Om het kamerverhuurbeleid toe te kunnen passen zal een ontheffing van het bestemmingsplan nodig zijn. Het is ook mogelijk om het definitieve bestemmingsplan hierop aan te passen. De hotelfunctie is niet opgenomen in de planregels en als zodanig dus ook niet mogelijk binnen het plangebied.

Ad 5

Het plangebied wordt gerealiseerd in de wijk West. Om het plangebied zo goed mogelijk in te passen in de bestaande structuren van de wijk is een stedenbouwkundig plan opgesteld, in samenspraak met de bewoners van de wijk. Omdat in het plangebied voorheen een ziekenhuis was gevestigd, kan niet gesproken worden van een al bepaald stratenpatroon in dat gebied. Wel kent het gebied bepaalde toegangswegen. Het nieuwe stratenpatroon van het plangebied probeert zo goed mogelijk aan te sluiten op die toegangswegen. Door de gekozen opzet is echter niet te voorkomen dat bestaande toegangswegen soms enigszins verlegd moeten worden.

Ad 6

Omdat het bestemmingsplan alleen ziet op nieuwbouw van woningen, blijven bestaande uitgangspunten in de wijk West in principe ongemoeid. Niet voor niets is het plangebied losgeknipt van de wijk West waarvoor ook een nieuw en conserverend bestemmingsplan wordt voorbereid. De rooilijnen van bestaande bebouwing wordt daardoor niet aangetast.

Ad 7

Op de verbeelding wordt de bouwhoogte aangeduid. In het voorontwerp bestemmingsplan is die voor de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op tien meter bepaald. In het ontwerp bestemmingsplan is bepaald dat het aantal bouwlagen maximaal twee mag bedragen, met een maximale goothoogte van zes meter. Daarboven kan nog een kap worden gerealiseerd. In de bouwregels is bepaald dat die kap een minimale hellingshoek van 40 graden kent en een maximale hellingshoek van 60 graden kent. De maximale hoogte van die kap is vervolgens gelimiteerd tot twaalf meter. Overigens gelden voor de te bouwen appartementen afwijkende bouwhoogtes

Ad 8

Op de verbeelding worden bouwvlakken ingetekend waarbinnen de woning gebouwd kan worden. De positie van die bouwvlakken achten wij vanuit stedenbouwkundig opzicht acceptabel. Zo nader onderzoek uitwijst dat een andere afstand tot de mogelijkheden behoort, kan dat in overweging worden genomen. Indien nodig wordt de verbeelding hier op aangepast.

Ad 9

In de toelichting op het bestemmingsplan is een berekening opgenomen over het aantal parkeerplaatsen dat moet worden gerealiseerd (paragraaf 5.5.2). Per woning is daarbij een eis

gelegd van het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein of daartoe uitgegeven terrein gerealiseerd moet worden. Die eisen zijn opgenomen bij de verschillende woonbestemming, zodat er dwingend aan getoetst moet worden bij de vergunningverlening. Ook is rekening gehouden met parkeerplaatsen voor bezoekers. In het gebied zal uiteindelijk een overschot van zo'n tien parkeerplaatsen zijn, zo leert de berekening. Die plaatsen kunnen onder andere dienen ter verlichting van de bestaande parkeerdruk in de omliggende straten van de wijk West.

Ad 10

Gelijk de reactie onder 5, geldt ook nu dat het plangebied aansluit op de bestaande ontsluitingswegen van het gebied. Omdat het bestemmingsplan alleen ziet op nieuwbouw van woningen, blijven bestaande uitgangspunten in de wijk West in principe ongemoeid, waardoor de bereikbaarheid van de bestaande woningen niet in het geding komt.

Ad 11

Voor een reactie verwijzen naar de uiteenzetting onder de punten 5 en 10.

Ad 12

De gemeente Schiedam heeft de gronden van het plangebied verworven van het voormalig ziekenhuis. Bij de overdracht zijn vooralsnog geen gebruiksovereenkomsten bekend geworden.

Ad 13

Niet geheel duidelijk is wat met deze opmerking wordt bedoeld. Van het bestaande groen worden in ieder geval de monumentale bomen gehandhaafd. Uitgangspunt van het plangebied is in ieder geval dat de gronden geschikt worden gemaakt en bestemd worden voor woningbouw. In het inrichtingsplan wordt ruimschoots voorzien in groene plekken, onder andere door groenstroken en het aanleggen van een plantsoen. Bovendien mogen de uit te geven percelen niet in zijn geheel bebouwd worden. Dat betekent dat particuliere grond ook deels een groene functie krijgen door het aanleggen van voor- en achtertuinen.

Ad 14

In de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan is op de locatie van de bunker een bouwvlak getekend, bedoeld voor woningbouw. Daartoe dient echter de bunker gesloopt te worden. Of die sloop haalbaar is, wordt momenteel onderzocht. Over de optie van het bouwen van bunkerwoningen is momenteel te weinig bekend om daarop in dit bestek inhoudelijk te reageren.

Ad 15

Onduidelijk is wat met deze opmerking wordt bedoeld. Een reactie kan daardoor niet gegeven worden. Aangeraden wordt om bij het eventueel indienen van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan dit punt nader uit te werken voor een inhoudelijke reactie.

Ad 16

Verwezen wordt naar de reactie onder punt 9.

### **3. Ambtelijke wijzigingen**

Naast de opmerkingen uit het bestuurlijk overleg en de reacties van omwonenden zijn er op ambtelijk niveau ook nog aanpassingen doorgevoerd in het voorontwerp bestemmingsplan.

#### *3.1 Algemeen*

Een groot deel van de aanpassingen zijn van tekstuele aard, waarbij teksten beter leesbaar zijn gemaakt of soms zijn verplaatst naar een andere paragraaf. De meer wezenlijke wijzigingen worden hieronder besproken.

### *3.2 Toelichting*

In hoofdstuk 1 is de tekst op onderdelen aangepast daar waar het de relatie betreft tussen het beeldkwaliteitsplan en het toetsingskader van de welstandscommissie. Ook is de relatie tussen het bestemmingsplan Oranjeburgh en het bestemmingsplan West verduidelijkt.

Wat betreft het provinciale toetsingskader is in het derde hoofdstuk een juiste verbinding gelegd tussen de cultuurhistorische waarden en de provinciale structuurvisie, daar waar eerder de de provinciale verordening werd aangehaald. Wat betreft die verordening wordt nog aanvullend verwezen naar de relevante bepalingen uit de verordening voor dit bestemmingsplan.

In het gemeentelijke toetsingskader zijn ten eerste de beleidsnota's over Wonen samengevoegd en ingekort tot één onderdeel. Ook de passages uit het groenstructuurplan zijn meer toegeschreven op het plangebied en de omgeving daarvan. Voor parkeren is verder meer inzichtelijk gemaakt op welke wijze de parkeernorm wordt geregeld in het bestemmingplan. Omwille van een duidelijkere opbouw is de tekst in het gemeentelijke beleidskader sterk ingekort. Daarentegen heeft het parkeren een meer prominente plek gekregen in de beschrijving van de inrichting van de openbare ruimte in §5.5.1. De passages over het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan zijn verder sterk verkort en samengevoegd. Daar waar het echte toetsingskader van deze documenten ligt, de welstandsnota, is dat laatste onderwerp tenslotte meer uitgediept in §3.3.10.

Hoofdstuk 4 behandelt de milieutechnische randvoorwaarden. Wat betreft de waterparagraaf in §4.1 is de tekst aangepast in overleg met het hoogheemraadschap, waarbij het oorspronkelijke rapport en maatregelen van Witteveen+Bos is verlaten. De Flora en Fauna paragraaf is verder sterk ingekort, omdat grote delen van uitgevoerde onderzoeken integraal waren overgenomen in de toelichting. Nu is volstaan met een eenvoudige verwijzing naar de onderzoeken. Onder § 4.10 is daarnaast, op verzoek van de provincie Zuid-Holland, een passage opgenomen over het aspect duurzaamheid in dit plangebied.

De opzet van het bestemmingsplan wordt beschreven in hoofdstuk 5. Passages die vooruitlopen op de studie naar het zusterhuis in §5.3 zijn verwijderd. In §5.5.1 wordt uiteengezet op welke wijze het parkeren wordt geregeld en wat de norm is per woningtype. Door de norm te koppelen aan de regels en daarmee onderdeel te laten vormen van het beoordelen van de vergunningsaanvragen is het parkeren nu op een juridisch bindende manier geregeld. Dat de speelvoorziening uitsluitend geprojecteerd zijn in het grote plantsoen komt naar voren door de afweging te maken de voorzieningen in een aparte bestemming, 'groen-2', te regelen.

De planregels zijn uitgelegd in hoofdstuk 6. De meeste wijzigingen komen aan bod bij onderdeel 3.3, wijziging in de planregels. Daar waar nodig zijn de wijzigingen van de planregels in dit hoofdstuk nader toegelicht.

### *3.3 Planregels*

De planregels uit het voorontwerp zijn scherper toegesneden op het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan. De meeste bepalingen zijn daarom aangescherpt en dwingender gemaakt. In het verlengde daarvan is het aantal afwijkingsmogelijkheden vergroot. Op die manier wordt een maximale flexibiliteit bereikt, waarbij de controle op de uitvoering van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan mogelijk blijft. Soms zijn regels toegevoegd, waardoor de nummering is gewijzigd.

### Artikel 1, begripsbepalingen

De drie in dit plangebied te onderscheiden kapvormen, te weten de dwarskap, het zadeldak en het mansarde dak zijn toegevoegd. Vanwege het toevoegen van de bestemming 'groen-2', was het ook nodig om het begrip extensieve recreatie te duiden.

### Artikel 2, wijze van meten

In het zevende lid nu ook meters opgenomen voor de hoogte van de afzonderlijke bouwlagen. Verder maken torentjes en een spits nu ook deel uit van de ondergeschikte bouwonderdelen.

### Artikelen 5 en 6, groen-1 en groen-2

De oorspronkelijk groenbepaling bevatte een uitgebreide mogelijkheid voor het oprichten van speelvoorzieningen. Om duidelijk te maken dat speeltoestellen e.d. alleen in het plantsoen geplaatst kunnen worden, is, anticiperend op het inrichtingsplan, een extra bestemming 'groen-2' opgenomen. Daar zijn de speeltoestellen nu mogelijk gemaakt alsmede de extensieve recreatie.

### Artikel 6, tuin

Omdat parkeren op het eigen terrein bij vrijstaande en geschakelde woningen verplicht is, is ook in de bestemming tuin, die immers deel uitmaakt van het eigen terrein, de mogelijkheid gecreëerd om te parkeren.

Aan de voorgevel van de woningen mogen erkers worden geplaatst. Daarom is in de bestemming tuin expliciet mogelijk gemaakt dat een erker geplaatst kan worden, maar maximaal over twee derde deel van de voorgevel.

### Artikel 8, 9, 10 en 11, wonen 1 t/m 4

Voor alle woonbestemmingen geldt dat de parkeereis direct is opgenomen in de regels. In deze bepalingen zijn verder het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan nauwkeurig doorgevoerd. De flexibiliteit wordt geleverd middels een ruime afwijkingsmogelijkheid. Conform de Wabo is aan de afwijkingsmogelijkheid verder geen procedureregels gekoppeld, zodat het gebruiken van de afwijkingsmogelijkheid geen extra vertraging oplevert.

Zo is op die manier mogelijk om overwegend traditioneel te bouwen, maar ook een moderne bouwstijl aan te houden ('wonen-1'). Conform de beeldkwaliteit is het aantal bouwlagen op twee gesteld, maar afwijkingen zijn mogelijk, waarbij ook afwijkingen mogelijk zijn voor verschillende kapvormen. In de bestemming 'wonen-2' is mogelijk gemaakt dat de aangesloten woningen kunnen verspringen en dat kappen kunnen zakken tot de eerste bouwlaag, maar ook dat kappen kunnen draaien in de dwarsrichting. Hierdoor kan gestuurd worden op het gedifferentieerde beeld dat vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit wenselijk is. Artikel 11 regelt een extra bestemming voor het studiegebied aan de Nassau Dillenburgstraat tegenover het plantsoen. Omdat nog niet duidelijk is welk woningtype toegelaten zal worden, zijn zowel 'wonen-1' als 'wonen-2' hier mogelijk. Na een definitieve keuze is de bevoegdheid opgenomen om het plan, voor dat gebied, te wijzigen naar 'wonen-1' of 'wonen-2'.

Artikel 19, procedureregels bij afwijkingsmogelijkheden, is komen te vervallen omdat die regel weinig effectief is. De Wabo kent namelijk geen extra proceduretijd toe aan het gebruikmaken van de afwijkingsmogelijkheden. Een extra ingebouwde procedure is daarom te gecompliceerd bij de vergunningverlening. Bovendien regelt de Wabo een bezwaarmogelijkheid bij het toepassen van de afwijkingsmogelijkheden in plaats van een direct beroep bij de Rechtbank.