



---

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 14 010 W <a href="http://www.schiedam.nl">www.schiedam.nl</a>
--

## **Nota van Zienswijzen**

### **Bestemmingsplan Oranjeburgh**

- 
- Gemeentelijke reactie op zienswijzen;
  - 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 grondgebonden woningen en appartementen. Om de bouwplannen planologisch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied te worden vastgesteld. Daartoe heeft het college van Burgemeester en wethouders van Schiedam (hierna het college) op 5 juli 2011 het voorontwerp bestemmingsplan 'Oranjeburgh' vastgesteld.

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 8 juli 2011 aan de bestuurlijke partners aangeboden voor het bestuurlijk vooroverleg. Ook is het plan op de website van de Gemeente Schiedam geplaatst zodat een ieder daarvan kennis kan nemen en op kon reageren. Het voorontwerp is besproken met omwonenden en andere belanghebbenden op 19 juli 2011 en 9 augustus 2011. De opmerkingen van bestuurlijke partners en van de omwonenden en belanghebbenden zijn betrokken en waar nodig verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan (zie de Nota van reacties en bestuurlijk overleg) dat op 30 augustus 2011 door het college is vastgesteld.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 19 september 2011 tot en met 31 oktober 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 22 zienswijzen ingediend, waarbij 14 indieners gebruik hebben gemaakt van een min of meer gelijklopende zienswijze. De indieners van zienswijzen zijn op 28 maart 2012 in de gelegenheid gesteld te worden gehoord door de subcommissie zienswijzen van de gemeenteraad van Schiedam. De zienswijzen worden hieronder samengevat en zakelijk weergegeven. De zienswijzen die vrijwel identiek qua inhoud zijn worden om die reden gezamenlijk behandeld en weergegeven. Zienswijzen zijn ingediend door:

1. mr. E.M. Richel, namens de bewoners aan de Juliana van Stolbergstraat 3, 5, 7 en 9 te Schiedam, p/a Van Swaaij Advokaten, Postbus 5033, 2900 EA te Capelle aan den IJssel;
2. A.F.R. Veldhuis en T.E.M. Veldhuis - V.d. Laar, Juliana van Stolbergstraat 11, 3116 HA te Schiedam;
3. R.J.W. van der Noll, Juliana van Stolberstraat 19, 3116 HA te Schiedam;
4. M.G. Kroon, Louise de Colignystraat 45, 3116 EH te Schiedam;
5. D. Joustra en D. Potters, Louise de Colignystraat 51 te Schiedam;
6. E. Noorduyn, Louise de Colignystraat 53, 3116 EJ te Schiedam;
7. P.H. Nijkamp, Louise de Colignystraat 55, 3116 EJ te Schiedam;
8. W.B. van Hell, Louise de Colignystraat 59, 3116 EJ te Schiedam;
9. C.J.F.W. Brand, Nassaulaan 61, 3116 ET te Schiedam;
10. F. van Harmelen, Nassaulaan 73, 3116 ET te Schiedam;
11. mr. A.F.L. Geerdes, Dr. Noletstraat 6, 3116 BH te Schiedam;
12. C.L.M. Mertens, Burgemeester Knappertlaan 30, 3117 BA te Schiedam;
13. L.A. Ruys, Burgemeester Knappertlaan 30, 3117 BA te Schiedam;
14. D.T.H. Huisman, Burgemeester Knappertlaan 32, 3117 BB te Schiedam;
15. B.M. Beukers, Charlotte de Bourbonstraat 13, 3116 EE te Schiedam;
16. Fam. Van Dijk, Charlotte de Bourbonstraat 35, 3116 EE te Schiedam;
17. A.J.W. Zandee, Anna van Burenstraat 15, 3116 EA te Schiedam;
18. mr. L.F. van Poppel, Anna van Burenstraat 21, 3116 EA te Schiedam;
19. B. Bellemans en M.J. Baartmans, Nassau Dillenburgstraat 7, 3116 EM te Schiedam
20. A.J. Jansen, Nassau Dillenburgstraat 9, 3116 EM te Schiedam;
21. M.J. Agterberg en E.A. Berkhout, Nassau Dillenburgstraat 20, 3116 EM te Schiedam;
22. Bewonerscomité Ziekenhuisbuurt, Burgemeester Knappertlaan 32, 3117 BB te Schiedam.

## Reactie op de zienswijzen

### Reclamant 1

Indieners stellen voorop positief te zijn over de ontwikkelingen voor het plangebied Oranjeburgh. De zienswijze valt uiteen in een tiental onderdelen:

- a. *Algemeen: Het ontwerp-bestemmingsplan kent een lagere kwaliteit dan die verwoord in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. De vertaling van beide plannen in het bestemmingsplan is gemankeerd. Het ontwerp-bestemmingsplan is daarmee niet zorgvuldig tot stand gekomen.*
- b. *Plangrenzen: Een deel van de gronden van het plangebied is in eigendom van de bewoners aan de Juliana van Stolbergenstraat. Datzelfde geldt voor de situatie bij de woning aan de Juliana van Stolbergstraat 3, waarbij een verkeersbestemming is gelegd op gronden die in eigendom zijn van de bewoners. Die woning beschikt ook over een garage, waarbij het goed functioneren van de uitrit gewaarborgd moet blijven. Verder zijn reclamanten van mening dat de ontwikkeling van het pand van de voormalige economisch administratieve dienst van het Vlietland Ziekenhuis opgenomen zou moeten worden in het bestemmingsplan Oranjeburgh in plaats van het bestemmingsplan West.*
- c. *Parkeren: Er verdwijnen parkeerplaatsen ter hoogte van de Juliana van Stolbergstraat 3 als gevolg van de herinrichting van het gebied aldaar. Dit is strijdig met het uitgangspunt dat de parkeerdruk in de omgeving niet mocht toenemen.*
- d. *Bouwhoogte: De maximale bouwhoogte van 12 meter die is aangegeven op de plankaart wijkt af van de hoogte van 11 meter als opgenomen in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Ook zou in het voorontwerp bestemmingsplan een lagere bouwhoogte van 10 meter zijn opgenomen. Bovendien sluit de bouwhoogte zoals die nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan niet aan op de omliggende bouwhoogtes van de Juliana van Stolbergstraat. De afwijkingsmogelijkheid om een derde bouwlaag te realiseren levert bovendien een bouwmassa op die niet passend is bij de omgeving van de Juliana van Stolbergstraat. Bovendien zou een dergelijke bouwmassa extra slagschaduw veroorzaken.*
- e. *Woonkwaliteit: De woonvlakken die grenzen aan de achtertuinen van de Juliana van Stolbergstraat zijn direct gesitueerd op de perceelsgrens. Dat zou zich niet verdragen met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op bouwregels en de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden tast de toekomstige bebouwing het woonklimaat op een onaanvaardbare wijze aan. Er zal privacyschending plaatsvinden en lichttoetreding wordt onthouden aan de tuinen. Voor het plangebied geldt dat de woningen met de achterzijden naar elkaar gebouwd moeten worden. Dit zou ook moeten gelden voor situering van de toekomstige bebouwing ten opzichte van de al bestaande bebouwing buiten het plangebied.*
- f. *Cultuurhistorisch waardevolle bunker: Namens de gemeente is een rapport opgesteld waarbij de bunker, die is gesitueerd achter de percelen aan de Juliana van Stolbergstraat, als cultuurhistorisch waardevol wordt beschouwd. De bunker is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Ook reclamanten hebben een onderzoek laten uitvoeren en komen, voorlopig, tot de conclusie dat de bunker een hoge monumentale waarde kent. Vragen worden gesteld bij de (financiële) haalbaarheid van de sloop van de bunker. Die haalbaarheid, in combinatie met de cultuurhistorische waarde, levert een onuitvoerbaar bestemmingsplan op, aldus indieners.*
- g. *Nut en noodzaak: In het bestemmingsplan is niet aangetoond dat er daadwerkelijk behoefte bestaat aan het realiseren van woningen in het plangebied. Daarmee is onvoldoende aangetoond dat de uitvoering van het bestemmingsplan binnen 10 jaar is gegarandeerd. Verder wordt in de regels geen maximum gesteld aan het aantal te bouwen woningen, waardoor er meer woningen kunnen komen dan in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven.*
- h. *Flora en fauna: Er verdwijnt foerageergebied voor onder meer de Gewone Dwergvleermuis. Nader onderzoek is derhalve noodzakelijk. Bovendien is waarschijnlijk dat er bij de sloop van de gebouwen reeds een overtreding van de Flora- en Faunawet heeft plaatsgevonden.*

- i. *Overlast: Het gebied achter de percelen van de Juliana van Stolbergstraat kent voor een deel de bestemming 'Gemengd', waarbinnen het mogelijk is om parkeerplaatsen aan te leggen. Reclamanten vrezen overlast als gevolg van de parkeerplaatsen. Bovendien zou de situering van de parkeerplaatsen in strijd zijn met het stedenbouwkundig plan. Gevreesd wordt voor 'hangjongeren'.*
- j. *Verkeersaantrekkende werking: Op de verbeelding is tevens een verbindingsweg mogelijk gemaakt tussen de huidige Charlotte de Bourbonstraat en de Noletstraat en Schoolstraat. Hoewel het toekomstig profiel van de weg nog niet vaststaat, is duidelijk dat deze nieuwe verbinding sluipverkeer zal aantrekken, inclusief de daarmee gepaarde gaande geluidsoverlast. Ook wordt gevreesd voor de luchtkwaliteit, mede gelet op de oude huisartsenpraktijk aan de Juliana van Stolbergstraat 3, welke functie nog steeds conform bestemming uitgeoefend zou kunnen worden.*

#### Reactie gemeente

- a. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan moeten gezien worden als de uitgangspunten waarop het bestemmingsplan is gebaseerd. Het is niet mogelijk alle regels en uitgangspunten die zijn opgenomen in de beide plannen door te vertalen in het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan kent immers zijn eigen regels, zoals die zijn bepaald in de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast zou een te strikte doorvertaling er voor zorgen dat het bestemmingsplan geen flexibiliteit kent. Andere zaken, zoals het uiterlijk van de gebouwen, dient te worden geregeld in de welstandsnota. Een bestemmingsplan is daarvoor niet het aangewezen instrument. Om deze reden is samen met het ontwerp-bestemmingsplan een ontwerp-welstandsnota ter inzage gelegd voor het plangebied Oranjeburgh.
- b. Bij het opstellen van een bestemmingsplan spelen kadastrale grenzen in beginsel geen rol. Uitgangspunt is dat de begrenzing logisch dient te zijn, waarbij kadastrale grenzen een belangrijk aanknopingspunt vormen. Gesteld wordt dat de perceelsgrens anders ligt dan is aangenomen bij het bepalen van de plangrenzen en dat deze gronden als tuin in gebruik zijn. Anders dan betoogd zijn de betreffende gronden niet in eigendom van bewoners en houden wij derhalve vast aan de kadastrale grenzen. Dat het feitelijke gebruik van de gronden wellicht anders is en dat reclamanten een deel van de gronden gebruiken als hun zij- of achtertuin is geen reden om de plangrens te verleggen.

Voornoemde neemt niet weg dat het gebruik van de betreffende gronden voor bebouwing, als voorzien in het ontwerp-bestemmingsplan, niet langer wenselijk is. Vanuit een optimalisatiegedachte zijn de aldaar geplande woningen niet langer gewenst en is de bestemming 'Wonen-1' niet langer de ter realiseren bestemming voor deze gronden. Om deze reden wordt het bestemmingsplan voor wat betreft deze gronden gewijzigd vastgesteld en krijgen deze de bestemming 'Tuin-1'. Dit heeft tot gevolg dat, voor zover die gronden al in gebruik zijn door de reclamanten, het gebruik van die gronden overeenkomstig de bestemming is. Omdat bebouwing niet is toegestaan binnen deze bestemming, heeft de locatie van de bunker wel de bestemming 'Wonen-1' behouden, hoewel aldaar geen hoofdbebouwing kan worden opgericht omdat geen bouwvlak is geprojecteerd.

De plannen voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige economisch administratieve dienst van het Vlietland Ziekenhuis zijn op dit moment nog onvoldoende uitgewerkt om deze mee te nemen in een bestemmingsplan. Om deze reden is deze locatie in het bestemmingsplan 'West' conserverend bestemd en maakt deze geen deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Op het moment dat de plannen nader worden uitgewerkt zal voor deze locatie een separatie planologische procedure worden doorlopen in welk kader u zienswijzen in kunt dienen.

- c. In paragraaf 3.4.7 en 5.5.2 van de toelichting is beschreven op welke wijze het parkeren in het plangebied wordt geregeld. Uitgangspunt is dat de omliggende buurt niet extra wordt belast met parkeren, de privé parkeerbehoefte hoofdzakelijk plaatsvindt op 'eigen terrein' en het overige (bezoekers)parkeren plaatsvindt in de openbare ruimte middels aan te leggen langspaarvakken. Voor het privé parkeren is

in de regels een parkeerregeling getroffen waarin wordt aangegeven hoeveel parkeerplaatsen minimaal aanwezig moeten zijn. In het parkeren in de openbare ruimte wordt van gemeentewege voorzien via het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan ziet op herinrichting van het gebied waarbij nu al aanwezige parkeerplaatsen behouden blijven of worden verlegd. De planregels en het inrichtingsplan bieden afdoende garanties dat de extra parkeerdruk wordt opgevangen binnen het plangebied en dat er geen extra parkeerdruk ontstaat voor de omliggende buurt.

- d. Nadat het voorontwerp van het bestemmingsplan is vastgesteld en besproken met omwonenden is het plan doorontwikkeld naar een ontwerp. In deze fase vindt een verdere afstemming plaats met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Hoewel in deze plannen uit wordt gegaan van een bouwhoogte van 11 meter, is een hoogte van 12 meter wenselijker gelet op de gebruiksmogelijkheden van de toekomstige woningen. Overwogen is dat het toevoegen van een extra meter geen nadelige stedenbouwkundige effecten heeft. Wellicht ten overvloed verwijzen wij u naar paragraaf 6.2.6.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Zowel in het stedenbouwkundig plan als het beeldkwaliteitsplan is uitgegaan van de opzet van het plangebied als een jaren '30 wijk. Gekozen is voor een overwegende traditionele bouwstijl zoals die bekend is in deze wijken. De bouwstijl uit de jaren '30 laat zich naast deze traditionele stijl ook kenmerken door een moderne bouwstijl, zoals die van bijvoorbeeld Rietveld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om beide stijlen mogelijk te maken in het gebied. Dat doet niet alleen recht aan het uitgangspunt van de jaren '30 bouwstijl, maar het levert ook een gevarieerd beeld op. Ten behoeve van deze moderne stijl, dient een derde bouwlaag gerealiseerd te kunnen worden in plaats van een kap.

De moderne bouwstijl is alleen mogelijk middels een afwijking van het bestemmingsplan. Dit betekent dat ieder bouwplan in de moderne stijl aan een nadere stedenbouwkundige toets wordt onderworpen. Bij die beoordeling zal onder andere gebruik worden gemaakt van paragraaf 3.3 en het kaartmateriaal op pagina 18 van het stedenbouwkundig plan. Op die kaart is aangegeven dat de mogelijkheden voor wat betreft het aantal moderne woningen beperkt is. In de vastgestelde welstandsnota voor dit gebied is een en ander overeenkomstig geregeld. Opgemerkt wordt dat op grond van het stedenbouwkundig plan en de welstandsnota de moderne bouwstijl niet gewenst op de bouwvlakken die grenzen aan de percelen van de woningen aan de Juliana van Stolbergstraat.

- e. Binnen het gehele plangebied geldt dat er voldoende afstand in acht is genomen tussen de perceelsgrenzen onderling, zowel in relatie tot het plangebied als in relatie tot de omliggende bebouwing. In de opzet van het plangebied is geanticipeerd op de opzet van de omliggende wijk. Dat heeft ook zijn invloed gehad op het bepalen van de ligging van de verschillende bouwvlakken. In het verlengde daarvan is tussen de bestaande juridische perceelgrens van indieners en de bouwvlakken voldoende afstand in acht genomen. Hoewel het op die bouwvlakken ook mogelijk is om af te wijken van de bouwregels voor een derde bouwlaag ligt dit, gelet op voornoemde niet d, niet voor de hand

Bij de opzet van het plangebied is als uitgangspunt gekozen dat de woningen, gelijk aan de omgeving, met de achterzijden naar elkaar worden gebouwd. Daarbij geldt dat de voorgevelrooilijn het uitgangspunt is voor de situering van de woningen. De voorgevelrooilijnen volgen het stratenpatroon. Dat leidt er toe dat een enkele woningen niet met de achterzijden naar elkaar kunnen staan, omdat de bestaande voorgevelrooilijn anders bepalen.

In de hierboven beschreven opzet wordt niet alleen de situering overgenomen van het omliggende gebied, maar ook de bouwvolumes. Aldaar bestaan de meeste woningen uit twee bouwlagen met een ruime kap. Hierdoor vindt een aansluiting plaats op de omliggende gebieden, overigens conform de wens van de omwonenden.

- f. In 2008 is in opdracht van de gemeente een waardestellend onderzoek uitgevoerd naar de bunker op de voormalige zusterhuislocatie. De bunker kent een hoge monumentale waarde die plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst zou rechtvaardigen. Het college heeft op 2 maart 2010 besloten de bunker vooralsnog te handhaven en gaf opdracht de mogelijkheden tot herbestemming te onderzoeken. In 2010 is dit haalbaarheidsonderzoek in opdracht van de gemeente uitgevoerd. Herbestemming blijkt niet mogelijk zonder dat daarbij belangrijke en kenmerkende monumentale kwaliteiten verloren gaan, zodat het monument feitelijk teniet zou gaan. Het gemeentelijk erfgoedbeleid is terughoudend in de bescherming van monumenten zonder een duidelijk gebruiksperspectief, ook vanwege mogelijke beheerproblemen. Om deze reden is het gebouw niet voorgedragen als gemeentelijk monument. Aanwijzing van de bunker als gemeentelijk monument is niet geëigend. Bij bescherming zou een functieloos object ontstaan, met alle mogelijke beheerproblemen. Het college is niet verplicht om vanwege de geconstateerde waarde over te gaan tot aanwijzing. Dit neemt overigens niet weg dat gelet op de met verwijdering gepaard gaande kosten de bunker ongebruikt in de bodem aanwezig zal blijven.
- g. In het kader van de ontwikkeling van de nieuwe Woonvisie Schiedam 2012 – 2030, heeft ABF Research een woningmarktverkenning uitgevoerd voor de te verwachten woningbehoefte in Schiedam tot 2030. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van het driejaarlijkse landelijke woningbehoefte onderzoek uit WOON 2009. Dit onderzoek is uitgevoerd na het uitbreken van de financiële crisis en de daarmee gepaard gaande problemen op de woningmarkt en geeft daarmee een bruikbaar beeld van de huidige markt.

Uit het onderzoek van ABF volgt dat, rekening houdende met diverse scenario's, ook bij een stagnerende economische ontwikkeling de Schiedamse woningvoorraad tot 2020 per saldo met circa 1.150 woningen kan groeien. Dit is een netto groeicijfer waarin het effect van sloop van woningen is verrekend. De toename in de vraag naar woningen wordt veroorzaakt door de toenemende huishoudensverduunning. ABF concludeert verder dat de vraag naar nieuwbouw in Schiedam merendeels zal bestaan uit grondgebonden woningen en dat er ook vraag zal zijn in het dure segment vanaf € 350.000,-.

De door ABF gevonden woningbehoefte past bij het beeld dat gemeente Schiedam op basis van onderzoek heeft van de verhuisbewegingen in de stad. Deze laten zien dat momenteel met name de midden- en hogere inkomens uit de stad vertrekken, omdat zij onvoldoende passend aanbod kunnen vinden. De inzet in de nieuwe Woonvisie zal zijn gericht op het verder laten toenemen van het aandeel grondgebonden woningen in de stad en het vasthouden van huishoudens uit deze groepen. De beoogde bebouwing voor het voormalige ziekenhuisterrein, met het accent op duurdere grondgebonden woningen, sluit aan bij de te verwachten behoefte en de doelstelling om in Schiedam tot een groter aandeel grondgebonden woningen te komen.

- h. In eerste instantie werden in het plangebied gewone dwergvleermuizen waargenomen. Deze hadden geen aantoonbaar verblijf in de gebouwen van het voormalige Vlietlandziekenhuis en/of bomen in het gebied. De vleermuizen hebben een verblijf in één van de panden rond Oranjeburgh. Sloop kon dan ook zonder overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvinden. De vermindering in het areaal aan foerageergebied heeft geen invloed op de instandhouding van flora- en fauna, mede daar er in de omgeving voldoende foerageergebied aanwezig is (zoals de Singels langs de Stadhouderslaan).
- i. Als genoemd onder c is het uitdrukkelijk de bedoeling dat het parkeren wordt opgelost binnen het plangebied en dat deze niet wordt afgewenteld op de omgeving. Dit brengt met zich mee dat er nieuwe parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd in het plangebied. Het is logisch om deze plaatsen zoveel mogelijk te realiseren bij de woningen en gebouwen om te voorkomen dat elders in het plangebied of in de omgeving parkeerplaatsen worden gebruikt. Niet valt in te zien dat de aanleg van extra parkeerplaatsen in de nabijheid van woningen en gebouwen leidt tot een onevenredige hinder voor de

omgeving. Omdat het plangebied voor het overgrote deel bestaat uit woningen is het niet aannemelijk dat het plangebied 's avonds verwordt tot een verlaten gebied. De vrees voor overlast door hangjongeren is dan ook ongegrond, dan wel niet anders dan geldt voor de rest van de wijk. Opgemerkt wordt dat de begrenzing van het bestemmingsvlak 'Gemengd' gewijzigd is, waardoor het niet meer mogelijk is om direct achter de woningen aan de Juliana van Stolbergstraat parkeerplaatsen te realiseren.

- j. Gelet op de opzet van de wijk en het toegestane type woningbouw is een toename van verkeer over de (verlengde) Charlotte de Bourbonstraat niet reëel. De gekozen bestrating en de dimensionering van de verlenging van de Charlotte de Bourbonstraat maakt deze straat weinig aantrekkelijk om als alternatieve doorgaande route te kiezen. Voor het overige verwijzen wij u naar de reactie op reclamant 11.

De zienswijze is ongegrond.

### **Reclamant 2**

*Reclamant stelt dat een deel van hun achtertuin aan de Juliana van Stolbergstraat is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan en zodoende is bestemd als 'Wonen-1'. Reclamant heeft het stuk grond ruim 26 jaar in gebruik als zijn achtertuin. Aanvullend wordt bezwaar gemaakt tegen de toegelaten bouw- en goothoogte en de voor de hoogte geldende afwijkingsmogelijkheid. Bebouwing met een dergelijk hoogte is mogelijk op 10 meter van de woning wat een onaanvaardbare inbreuk doet op privacy en woongenot.*

### **Reactie gemeente**

Verwezen wordt naar de reactie op reclamant 1 onder b, d en e. Aanvullend wordt opgemerkt dat het wijzigen van de verbeelding en het opnemen van de bestemming 'Tuin-1' aan de achterzijde van uw woning tot gevolg heeft dat de minimale afstand tussen de nieuwe te bouwen woningen en uw achtergevel 19,0 meter bedraagt.

De zienswijze is ongegrond.

### **Reclamant 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 en 21**

*De zienswijze richt zich op het zogenaamde zusterhuis. Reclamanten zijn van mening dat de gekozen bestemming voor het zusterhuis onvoldoende rekening houdt met het plangebied zelf. Daarbij wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid van uitbreiding van het zusterhuis, als beschreven in hoofdstuk 4.9.2 van de toelichting. Uitbreiding zou de oorspronkelijke kruisvormige opzet van het gebouw met vier vleugels geweldig aan doen. De vrees bestaat dat het oorspronkelijke gebouw daarmee aan het zicht onttrokken zou kunnen worden.*

*Reclamanten wijzen er op dat het toekomstige gebruik van het zusterhuis onzeker is, omdat het gebied nog steeds 'in studie' is. Op voorhand worden functies als detailhandel en kantoren afgewezen. Detailhandel zou omliggende detailhandel te veel verstoren en het gebruik als kantoor is niet passend binnen het plangebied, mede gelet op eventuele parkeer- en verkeersoverlast. Bovendien wordt een kantoor in de avonduren ervaren als een dood object. Voorts wordt gevreesd dat een herbestemming van het zusterhuis en daarbij een uitbreiding niet rendabel zal zijn. Er wordt daarom voorgesteld om het zusterhuis volledig te renoveren en te gebruiken voor kleinschalige zorg. Als alternatief voor een economische verantwoorde oplossing wordt gedacht woningbouw, als bedoeld in de bestemming 'Wonen-1', mogelijk te maken op de gronden van het zogenaamde (inmiddels gesloopte) Nieuwe Zusterhuis, waarmee eventuele tekorten voor het oorspronkelijk naastgelegen en nog niet gesloopte zusterhuis opgevangen kunnen worden. Een ander alternatief is volledige sloop van het zusterhuis en aldaar de bestemming 'Wonen-1' mogelijk te maken.*



*Reclamanten geven aan dat de onduidelijkheid over de definitieve invulling van het zusterhuis-gebied leidt tot onzekerheid en verpaupering, mede gelet op de recente brand die heeft gewoed in het zusterhuis. Daarnaast worden vraagtekens geplaatst bij de keuze om de gronden van het plangebied in erfpacht uit te geven en is men van mening dat vaststelling van het bestemmingsplan niet eerder mogelijk is dan nadat een financieel haalbare oplossing is vastgesteld voor het zusterhuis-gebied.*

#### Reactie gemeente

Voor het zusterhuis is nog in onderzoek op welke wijze deze locatie het beste kan worden ingevuld. Wij danken reclamanten in ieder geval voor het meedenken en voor het aandragen van opties in geval van of sloop of renovatie. Vanuit de gemeente Schiedam bestaat duidelijk de wens om hierover snel duidelijkheid te verkrijgen. Het hoeft vaststelling van het bestemmingsplan in ieder geval niet in de weg te staan. Nu de gemeente Schiedam eigenaar is van het gebouw, is de uitvoerbaarheid van de bestemming 'Gemengd' voldoende gewaarborgd.

Die zienswijze richt zich voornamelijk op het vraagstuk of het zusterhuis al dan niet gesloopt zal worden. Vooruitlopend op die discussie is een bestemming gekozen die recht doet aan beide opties. Het is echter niet zo dat binnen de bestemming 'Gemengd' een keur aan functies mogelijk wordt gemaakt. Ongeacht of het zusterhuis gesloopt wordt mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor het wonen, voor een woon-zorg combinatie of als verpleeg- en verzorgingshuis. Deze laatste twee vormen van gebruik maken het noodzakelijk dat aan de functie ondergeschikte kantoren en voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Zelfstandige kantoren, detailhandel of voorzieningen zijn echter expliciet uitgesloten in het plangebied.

Wat betreft het bouwvlak is gekozen voor een vorm waarbij het zusterhuis behouden kan blijven. Aan de andere kant is het ook mogelijk op de plek van het zusterhuis nieuwbouw te plegen. In beide opties wordt overigens voorzien in de mogelijke realisatie van een extra gebouw op de plek waar voorheen het tweede of nieuwe zusterhuis stond. Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden voor nieuwe woningen wordt aangesloten bij de planregels voor de woningen die mogen worden gebouwd in het plangebied. Opgemerkt wordt dat het zusterhuis, ondanks de cultuurhistorische waarde, altijd al verscholen heeft gelegen achter de, inmiddels gesloopte, bebouwing van het 'nieuwe zusterhuis'.

Ondanks dat er geen keuze is gemaakt over de mogelijke sloop van het zusterhuis en ook nog niet bekend is wat het toekomstig gebruik is, biedt de bestemming 'Gemengd' voldoende rechtszekerheid. Duidelijk is immers dat, als door u gesteld, de functies als zorg of wonen als gewenst worden beschouwd. Wat betreft de woningbouw staat de definitieve vorm van eventuele woningbouw nog niet vast, maar wordt wel aangesloten bij wat in de rest van het gebied wordt toegelaten. Gestapelde woningbouw is ook mogelijk en vanzelfsprekend indien niet wordt overgegaan tot sloop van het zusterhuis. In dat geval kan, gelijk aan de vorige situatie, bebouwing worden opgericht op de locatie van het gesloopte nieuwe zusterhuis. Voordeel is dat die bebouwing in ieder geval moet aansluiten (in vorm) bij het bestaande zusterhuis. Er zal dus, in ieder geval, sprake zijn een duidelijk verbeterde situatie.

Dat het gebouw een doods object vormt in de avonduren vrezes wij niet. Bij herontwikkeling wordt uitgegaan van een samenstel van functies, waardoor het gebouw ook in de avonduren wordt gebruikt.

De wijze waarop de gronden worden uitgegeven maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het voorstel is de gronden niet in erfpacht maar in eigendom uit te geven.

De zienswijze is ongegrond.

#### **Reclamant 4**

*Reclamant geeft aan dat woningbouw conform de bestemming 'Wonen-1' prevaleert boven het in stand houden van het zusterhuis met de daarbij behorende bestemming 'Gemengd'. Volgens reclamant levert de status 'in studie' van het gebied te veel onzekerheid op. Door te kiezen voor woningbouw worden ook de financiële risico's geminimaliseerd. In het verlengde daarvan geeft reclamant aan geen voorstander te zijn van uitgifte van de grond in erfpacht. Tenslotte wordt aangegeven dat de herontwikkeling van het gebied fysiek (door sloop van opstallen) veel overlast met zich meebrengt.*

#### **Reactie gemeente**

Voor het zusterhuis is nog in onderzoek op welke wijze deze locatie het beste kan worden ingevuld. Wij danken de reclamant voor het meedenken en voor het aandragen van opties in geval van of sloop of renovatie. In aanvulling wordt verwezen naar de reactie op reclamanten 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 en 21.

De zienswijze is ongegrond.

#### **Reclamant 6**

*Reclamant pleit voor het behoud van het zusterhuis voor een functie ten behoeve van zorg.*

#### **Reactie gemeente**

Wij danken reclamant voor het meedenken over de toekomstige invulling van het zusterhuis. De bestemming 'Gemengd' maakt een zorgfunctie mogelijk in het zusterhuis. Opgemerkt wordt dat hierover nog geen definitief besluit is gevallen en dat wonen binnen deze bestemming ook is toegelaten.

De zienswijze is ongegrond.

#### **Reclamant 8**

*Reclamant is van mening dat de middels een afwijking toegelaten bouwhoogte van 9,20 meter niet past binnen de omgeving van het plangebied. Aldaar komt een dergelijke goothoogte niet voor. Ook in het stedenbouwkundig plan komen dergelijk bouwhoogtes niet voor. Verwezen wordt naar de woningbouw in het gebied bij de Warande, alwaar een dergelijke bouwhoogte dominant is.*

#### **Reactie gemeente**

Verwezen wordt naar de reactie op reclamant 1, onder d.

De zienswijze is ongegrond.

#### **Reclamant 10**

Reclamant kan zich in grote lijnen vinden in de ontwikkeling van het plangebied. Opgemerkt wordt dat ter hoogte van zijn woning een weg is geprojecteerd die een verbinding vormt tussen de Anna van Burenstraat en de Burgemeester Knappertlaan. De voertuigen die uit deze nieuw aan te leggen weg komen, zorgen in het donker voor lichtinval in de keuken van de woning. Reclamant stelt voor de weg iets te verleggen, waardoor deze uitkomt op een ander punt van zijn woning of op het pleintje naast zijn woning.

#### Reactie gemeente

Het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden vastgesteld. De betreffende geprojecteerde weg zal enigszins naar het zuiden worden verschoven waardoor niet langer sprake zal zijn van het direct inschijnen van autoverlichting in de keuken van de woning.

De zienswijze is gegrond en het bestemmingsplan wordt aangepast.

#### **Reclamant 11**

*Reclamant geeft aan zich te kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkelingen van het plangebied. Gevreesd wordt voor verkeersoverlast aangezien in het plangebied de Charlotte de Bourbonstraat wordt doorgetrokken, waardoor een verbinding tussen de Willem de Zwijgerlaan en de Juliana van Stolbergstraat tot stand komt. Daarmee ontstaat ook een rechtstreekse verbinding tussen de Willem de Zwijgerlaan en de Noletstraat, waardoor een doorsteek ontstaat naar de Burgemeester Knappertlaan. De extra verkeersaantrekkende werking leidt ook tot een toename van de geluidhinder. Een onderzoek daartoe ontbreekt en ook een planschaderisicoanalyse op dit punt ontbreekt. Immers, een verkeerstoename en daarmee gepaard gaande toename van geluidhinder kan tot een planologische verslechtering leiden die kan leiden tot een waardevermindering van de omliggende onroerende zaken. Daarmee zou tevens de financiële uitvoerbaarheid van het plan in geding komen. Verzocht wordt niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan tot een onderzoek is uitgevoerd naar de toename van de verkeersintensiteit en geluidbelasting in de omliggende straten. Zo er sprake is van toename van het verkeer, dan wordt verzocht verkeersremmende maatregelen te treffen in de wegen rondom het plangebied.*

#### Reactie gemeente

Het is niet aannemelijk dat een sluiproute ontstaat via de Dr. Noletstraat als gevolg van de inrichting van het plangebied. De route die ontstaat loopt via relatief smalle woonstraten, heeft een bochtig verloop, zal worden voorzien van meerdere snelheidsremmende maatregelen (drempels) en heeft een maximum snelheid van 30 km/uur. Daardoor zal deze route voor doorgaand verkeer niet aantrekkelijk zijn.

Vanuit het plangebied zelf zal een geringe toename van verkeer optreden, wat een logisch gevolg is van de bouw van nieuwe woningen. De plannen zullen ongeveer 625 tot 750 autoverplaatsingen per dag gaan opleveren (68 tot 83 autoverplaatsingen in het drukste uur). Dit verkeer zal zich over meerdere straten en richtingen verdelen. Dergelijke aantallen zullen niet tot nauwelijks van invloed zijn op het geluidsniveau in de omliggende straten.

Verkeer uit (en naar) de nieuwe woonwijk zal voornamelijk via de Burgemeester Knappertlaan het hoofdwegennet van Schiedam gaan benaderen (en aanrijden). Voor de Burgemeester Knappertlaan betekent 625 tot 750 autoverplaatsingen per dag erbij slechts een geringe procentuele toename, welke niet of nauwelijks van invloed zijn op het geluidsniveau. Hierbij wordt ook verwezen naar de verkeersaantrekkende werking die in het verleden uitging van het voormalige Vlietlandziekenhuis.

Voor de overige straten, waar de aantallen extra auto's aanzienlijk geringer zullen zijn en een maximum snelheid van 30 km/uur is toegestaan, zullen deze kleine aantallen zeker niet leiden tot het optreden van geluidhinder. De invloed van het industrielawaai doet zich overigens met name voor aan de zuid- en oostzijde van het plangebied en niet aan de zijde van de Dr. Noletstraat.

Gezien de te verwachte beperkte toename van het verkeer als gevolg van de nieuwbouw is een uitgebreid verkeersonderzoek niet noodzakelijk. Voor 30 km/uur straten is conform de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek verplicht. Hier wijkt de situatie dus wezenlijk af van de situatie als omschreven in de aangehaalde uitspraak van de Raad van State d.d. 29-8-2007 met nummer 200701397/1.

Desalniettemin is de toekomst niet te voorspellen en daarom is het altijd mogelijk dat, tegen alle verwachtingen in, een ongewenst verkeersbeeld ontstaat. Wanneer dat onverhoopt mocht gebeuren zal de gemeente - in nauw overleg met de betrokkenen - met maatregelen komen.

De zienswijze is ongegrond.

#### **Reclamant 19**

*In aanvulling op de 'algemene zienswijze' voegt reclamant toe dat behoud van het zusterhuis past binnen het plangebied en de omgeving daarvan. Reclamant ziet mogelijkheden tot hergebruik en minder mogelijkheden tot het realiseren van woningen indien sloop van het zusterhuis zou volgen. Gewezen wordt op de onzekerheid rondom de herontwikkeling van het zusterhuis. De huidige onderhoudstoestand van het zusterhuis heeft direct invloed op de omgeving en daarmee op de verkoopbaarheid van de omliggende woningen. Reclamant staat positief tegenover een erfpacht constructie bij gronduitgifte in het plangebied. Tenslotte beveelt reclamant aan om een effectieve en doelgerichte campagne op te tuigen om het plangebied meer onder de aandacht te brengen van geïnteresseerden.*

#### **Reactie gemeente**

Voor het zusterhuis is nog in onderzoek op welke wijze deze locatie het beste kan worden ingevuld. Vanuit de gemeente Schiedam bestaat duidelijk de wens om hierover snel te duidelijkheid te verkrijgen. Wij danken reclamant in ieder geval voor het meedenken en voor het aandragen van oplossingen voor het hergebruik van het zusterhuis. Voor het overige verwijzen wij de reacties op reclamanten 3 t/m 10, 12 t/m 18, 20 en 21.

De zienswijze is ongegrond.

#### **Reclamant 22**

*Reclamant geeft aan dat de hoogtes op de verbeelding afwijken van de hoogtes zoals die waren opgenomen op de verbeelding bij het voorontwerp bestemmingsplan. Bij presentatie van het voorontwerp is aan de zijde van de gemeente aangegeven dat de verbeelding van het ontwerp alleen nog bouwhoogtes zou bevatten en geen goothoogtes. Toch bevat de verbeelding van het ontwerp nog goothoogtes.*

#### **Reactie gemeente**

De hoogteaanduiding, als opgenomen in het voorontwerp, wijkt af van het ontwerp van het bestemmingsplan. Conform hetgeen is aangegeven tijdens de informatieavonden is getracht om op de verbeelding louter nog maximale bouwhoogtes aan te geven. Dit bleek echter niet overal mogelijk, zoals bijvoorbeeld bij gestapelde woningbouw. Wat dit betreft verwijzen wij u ook naar hetgeen is opgemerkt bij de ambtelijke wijzigingen.

De zienswijze is ongegrond.

#### **Conclusie**

Gelet op voorgaand wordt besloten:

- de zienswijzen genummerd 1 t/m 9 en 11 t/m 22 ongegrond te verklaren;
- de zienswijze genummerd 10 gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.

## Ambtelijke wijzigingen

Nadat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn een aantal aspecten naar voren gekomen die nog niet goed in het ontwerp waren beschreven of geregeld. Daarop is het ontwerp ambtelijk gewijzigd. De doorgevoerde wijzigingen zijn hieronder opgesomd.

### Toelichting

- De laatste alinea van paragraaf 4.9.2 is verwijderd. Dit betreft een doublure van een alinea die al staat vermeld in paragraaf 4.10.
- In paragraaf 5.5.2 is een extra passage toegevoegd over het parkeren bij het zusterhuis. Aangegeven hoe wordt omgegaan met het aanleggen van het parkeerhof. Dat is niet alleen mogelijk binnen de bestemming ‘gemengd’ maar ook binnen de naastgelegen bestemming ‘Wonen-2’ en ‘Wonen-3’.
- In het paragraaf 6.2 is een extra toelichting toegevoegd over kapverdiepingen (§ 6.2.5.1) en het parkeren (§ 6.2.5.5).

### Regels en verbeelding

- De begripsomschrijvingen zijn aangevuld met de begrippen ‘parkeerhof’ en ‘parkeervoorziening’.
- Het college heeft met samen met het vaststellen van het raadsvoorstel hogere waarden (geluid) verleend. De geluidzone als aangegeven op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan is om deze reden op de verbeelding komen te vervallen en de betreffende planregel is verwijderd.
- De bestemming ‘**Bedrijf-nutsvoorziening**’ is komen te vervallen. Aan de ‘Algemene bouwregels’ is een bepaling toegevoegd welke nutsvoorzieningen tot een hoogte van 3,0 meter in het plangebied mogelijk maakt.
- Binnen de bestemming ‘**Gemengd**’ is het volgende gewijzigd:
  - het realiseren van een (half)verdiepte parkeergarage is mogelijk gemaakt tot een hoogte van 1,5 meter;
  - de planregels zijn aangescherpt voor wat betreft het bouwen ten behoeve van wonen waarbij aansluiting is gezocht bij de regels voor de andere woonbestemmingen;
  - de parkeernormen zijn opgenomen onder de ‘specifieke gebruiksregels’;
  - een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om het bouwvlak te wijzigen in geval van (gedeeltelijke) sloop van het zusterhuis;
  - op de verbeelding is naast de goothoogte ook de bouwhoogte aangegeven, waarbij de goothoogte is verlaagd van 11,0 naar 10,0 meter. De bouwhoogte is bepaald op 15,0 meter overeenkomstig de bestaande bebouwing. Het bouwvlak is aan de noordoostzijde aangepast zodat rechte rooilijnen ontstaan;
  - op de verbeelding is de begrenzing van het bestemmingsvlak aangepast waardoor parkeren achter de woningen aan de Juliana van Stolbergstraat niet meer mogelijk is;
  - op de verbeelding is de begrenzing van het bestemmingsvlak aangepast vanwege de aanwezigheid van een ondergrondse (atoom)schuilkelder ten oosten van het zusterhuis. Het aanpassen heeft tot gevolg dat de bestemmingsvlakken ‘**Gemengd**’ en ‘**Groen-2**’ worden vergroot en dat daarmee de bestemming ‘**Verkeer-verblijfsgebied**’ komt te vervallen. Het voorziene fiets- en wandelpad blijft mogelijk binnen de bestemming ‘**Groen-2**’.
- De nadere eis voor wat betreft de bestemming ‘**Tuin**’ is komen te vervallen omdat deze niet nader was uitgewerkt en daarmee functioneel. Er is ook geen noodzaak gebleken tot het stellen van nadere eisen. De naam van de bestemming ‘Tuin’ is gewijzigd in de bestemming ‘**Tuin-1**’. Op de verbeelding heeft de strook grond gelegen achter de woningen Juliana van Stolbergstraat 3 t/m 11 de bestemming ‘Tuin-1’ gekregen.

- Toegevoegd is de bestemming **'Tuin-2'**. Deze geldt voor de gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen - 3' (gestapelde woningbouw). Reden hiervoor is te voorkomen dat deze gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeren en/of parkeervoorzieningen.
- Aan de bestemming **'Verkeer-verblijfsgebied'** is toegevoegd dat deze tevens als tuinen mogen worden gebruikt. Hierdoor wordt geanticipeerd op het eventueel overdragen stukjes openbare grond aan particulieren voor gebruik als tuin.
- Binnen de bestemming **'Wonen-1'** is het volgende gewijzigd:
  - om de modernistische bouwstijl mogelijk te maken is voorzien in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, waarbij het college kan besluiten om af te wijken van de maximale goothoogte van 6 meter. In het voorontwerp was die afwijkingsbevoegdheid gemaximaliseerd tot 9,20 meter. Daarmee kon exact één extra bouwlaag van 3 meter worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling van een eventuele modernistische woning niet al te veel te beperken, is besloten om de afwijkingsmogelijkheid iets op te rekken tot 10,0 meter;
  - voor parkeren geldt dat het niet de bedoeling is dat dit in een gebouwde voorziening (garage) plaatsvindt. In voorkomende gevallen kan het noodzakelijk zijn dat het parkeren in een garage noodzakelijk is om de parkeervereiste te voldoen. Voor deze situaties is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij het college kan afwijken en bepalen dat één parkeerplaats in een garage wordt gerealiseerd;
  - op de verbeelding zijn de bouwvlakken behorende bij de woningen achter de woningen Juliana van Stolbergstraat 3 t/m 11 verkleind waardoor de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen wordt vergroot.
- Binnen de bestemming **'Wonen-2'** zijn om het oprichten van een overkapping op een parkeerhof mogelijk te maken hiertoe aanvullende bouwregels gesteld.
- Binnen de bestemming **'Wonen-3'** is het volgende gewijzigd:
  - om het oprichten van een overkapping op een parkeerhof mogelijk te maken zijn hiertoe aanvullende bouwregels gesteld;
  - aan de bouwregels is toegevoegd dat de hoogte van een (half)verdiepte parkeergarage niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.
  - een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om af te wijken van de bouw- en goothoogte tot de maximale bouwhoogte van 20,0, respectievelijk 23,0 meter. In dergelijke gevallen is het tevens mogelijk af te wijken van de vereiste tot het hebben van een gelde bouwmassa.
  - in weerwil van het uitgangspunt om de goothoogten in de planregels te regelen maakt het grote onderscheid in toegelaten bouwhoogten voor gestapelde woningen dat gekozen de goothoogten aan te geven op de verbeelding. De goot- en bouwhoogtes op de verbeelding zijn aangepast waarbij de goothoogtes hoger zijn komen te liggen om recht te doen aan het in het stedenbouwkundig plan voorziene aantal bouwlagen en de mogelijkheid een (half)verdiepte parkeergarage onder het complex te realiseren.
- Binnen de bestemming **'Wonen-4'** is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij het college het kan toelaten dat één parkeerplaats in een garage wordt gerealiseerd.

## **Bijlage: Advies subcommissie zienswijzen**



gemeente  
Schiedam

Griffie

Postbus 1501  
3100 EA Schiedam

Stadskantoor  
Stads erf 1  
3112 DZ Schiedam

T 010 246 55 55

W [www.schiedam.nl](http://www.schiedam.nl)

Aan de leden van de gemeenteraad

UW KENMERK

ONS KENMERK

DATUM

UW BRIEF VAN

DOORKIESNUMMER

10 april 2012

E-MAIL

010-2191042

Hc.jansson@schiedam.nl

ONDERWERP

Advies subcommissie zienswijzen bestemmingsplannen West en Oranjeburgh.

Geachte dames en heren,

De subcommissie zienswijzen heeft op 28 maart jl. een hoorzitting georganiseerd over de ontwerp-bestemmingsplannen West en Oranjeburgh.

Van de gelegenheid om een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan West toe te lichten hebben de heer Richel, Van den Hengel en Franken gebruik gemaakt.

Van de gelegenheid om een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Oranjeburgh toe te lichten hebben de heren Van den Hengel, Richel, Jansen en mevrouw Van den Berg gebruik gemaakt.

Wij verwijzen u naar het uitvoerige verslag van de vergadering van de subcommissie zienswijzen van 28 maart 2012, waarbij de leden van de subcommissie zienswijzen uitgebreid zijn ingegaan op alle zaken die worden aangevoerd.

De subcommissie zienswijzen adviseert unaniem de leden van de gemeenteraad beide nota's van zienswijzen ongewijzigd vast te stellen met daarbij de volgende kanttekening.

Het argument dat door diverse sprekers is aangehaald om beide bestemmingsplannen West en Oranjeburgh in elkaar te schuiven dient geen gevolg te krijgen omdat uit onderzoek is gebleken dat niet vaststaat dat sprake is van verwerving door verjaring van de strook grond grenzend aan de achtertuinen van de panden Juliana van Stolbergstraat 3, 5, 7 en 9, zoals door de bewoners gesteld.

Hoogachtend,

de voorzitter,

Th.H.B. Schoenmakers

de secretaris,

H.C. Jansson





PLAATS

Schiedam

DATUM

5 april 2012

AANWEZIG

Th.H.B. Schoenmakers (voorzitter), A.J. Kuin, R.A. Oosthof, N. Ulusoy, B. Hovens (adviseur) en H.C. Jansson (secretaris)

ONDERWERP

## Concept-verslag subcommissie zienswijzen 28 maart 2012

### 1. Opening

De **voorzitter** opent de vergadering. Hij stelt de leden van de subcommissie voor en schetst vervolgens de werkwijze van deze commissie.

### 2. Vaststellen verslag openbare vergadering subcommissie zienswijzen 5 januari 2012

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

### 3. Ontwerp-bestemmingsplan West

De **voorzitter** heet de aanwezigen van harte welkom. Hij geeft het woord aan de indieners van een zienswijze die hebben aangekondigd het woord te voeren:

1. De heer **Richel** namens de Stichting de Schiedamse Molens.

Hij bedankt het college van burgemeester en wethouders voor het overnemen van de zienswijze. Hij stelt er prijs op dat op gezette tijden de Stichting de Schiedamse Molens met de gemeente van gedachten wisselt over molenbiotopen en de effecten voor het aanpassen van bestemmingsplannen. Op ambtelijk niveau is deze wens eerder naar voren gebracht. Hij bedankt nogmaals voor de soepele wijze waarop de zienswijze is overgenomen.

2. De heer **Van den Hengel**, Juliana van Stolbergstraat 7 voert het woord mede namens de families Klomp, Bos en Belien, bewoners van de Juliana van Stolbergstraat 3, 5 en 9.

Spreker benadrukt dat er een directe relatie is tussen de bestemmingsplannen West en Oranjeburgh. Om praktische redenen zouden deze plannen in elkaar moeten opgaan. Op onderdelen conflicteren deze bestemmingsplannen, met name de diversiteit in de definities in beide plannen. Er is een wens tot uniformiteit in plannen. De begrenzing ter plaatse van de achtertuinen is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat deze reeds door reclamanten in gebruik zijn als tuin. Het kantoorgebouw aan de Dr. Noletstraat is niet meer in gebruik als kantoorpand en voor deze locatie bestaan nieuwbouwplannen voor 55 appartementen met 110 parkeerplaatsen. Dit gaat conflicteren met het bestemmingsplan Oranjeburgh omdat deze locatie in planologisch opzicht integraal onderdeel uitmaakt van de herontwikkeling van het gebied 'Oranjeburgh'. Hij constateert dat de parkeernorm voor het gehele gebied niet transparant is. Hij merkt op dat in de reactie van het college wordt verwezen naar een bepaalde nokhoogte die varieert van 10 tot 12 meter. Voor het plangebied 'Oranjeburgh' is een hogere nokhoogte toegestaan welke recht doet aan de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan voor deze locatie. In de Juliana van Stolbergstraat loopt de nokhoogte op van 10 meter naar 12 meter in de richting van de Burgemeester Knappertlaan. Tot slot merkt spreker op dat hij kennis heeft genomen van de opmerkingen van wethouder Wijten dat niet langer wordt vastgehouden aan 20% sociale woningbouw voor het gebied 'Oranjeburgh'.

De **voorzitter** stelt de overige drie indieners van een gezamenlijke zienswijze in de gelegenheid deze zienswijze aan te vullen. Hier wordt geen gebruik van gemaakt.

De **voorzitter** vat het betoog van de heer Van den Hengel samen:

- 1.wens om de bestemmingsplannen West en Oranjeburgh in elkaar te schuiven, omdat er een directe relatie is;
- 2.aandacht voor de perceelsgrens en de kadastrale grens;
- 3.voor het kantoorgebouw aan de Dr. Noletstraat bestaan kennelijk plannen om 55 appartementen te realiseren, de benodigde parkeercapaciteit mag niet ten koste gaan van de omgeving;
- 4.verschillen in nokhoogtes die variëren van 10 tot 12 meter.

De heer **Richel** vult hierbij aan dat hij van mening is dat de subcommissie zienswijzen het niet alleen over de rechtmatigheid maar ook de doelmatigheid van een bestemmingsplan moet toetsen.

Reactie en opmerkingen van de subcommissie zienswijzen op deze punten.

1.de **voorzitter** merkt op dat het bestemmingsplan West al 3½ jaar in procedure is. Het bestemmingsplan Oranjeburgh heeft een veel kortere looptijd. Beide procedures lopen nu in elkaar over.

2.de heer **Oosthof** zegt dat de perceelsgrens en de kadastrale grens van de achtertuinen een privaatrechtelijke kwestie is. In het bestemmingsplan heeft een strook grenzend aan de achtertuinen al de bestemming tuin gekregen.

De heer **Van den Hengel** merkt op dat het merkwaardig is dat de tuinen in 2 bestemmingsplannen vallen. De **voorzitter** zegt dat het voor de rechtspositie van belanghebbenden geen rol speelt, de digitale kaart is bepalend. Een eigendomssituatie is bij bestemmingsplannen niet aan de orde.

3.de **voorzitter** zegt dat het onmogelijk is te besturen op geruchten. Hij verwijst hierbij naar de informatieavond van dinsdag 27 maart 2012.

De heer **Richel** tekent hierbij aan dat een kantoorfunctie ook een bepaalde parkeernorm heeft.

De heer **Hovens** merkt op dat in het bestemmingsplan Oranjeburgh wordt uitgegaan van 49 parkeerplaatsen in het openbaar gebied voor bezoekersparkeren..

4.de verschillen in nokhoogtes komt terug in het bestemmingsplan Oranjeburgh.

3.De heer **Franken** spreekt in namens bewoners van de Rubenslaan. Hij bedankt voor de geboden gelegenheid voor het geven van een toelichting. Zijn bijdrage maakt onderdeel uit van dit verslag en wordt hieronder weergegeven.

1. Een aantal bewoners van de Rubenslaan heeft verzocht de middenberm 'groen' te bestemmen; in ieder geval zou dat moeten gelden voor de percelen waar de bomen staan. Dat daar tussen gereguleerd geparkeerd wordt, is dan letterlijk een tussenoplossing.

2. Waarom? Vast staat dat de bomen beeldbepalend zijn en ook zijn bedoeld om zo te blijven: in de Bomenstructuurnota uit 2010 (pag. 20) staan de bomen in de Rubenslaan nadrukkelijk als te behouden vermeld. Het wijkplan noemt de bomen eveneens expliciet. En staat ook in andere plannen. Dat zijn helaas slechts lippendienst indien geen opname in het bestemmingsplan plaats vindt.

3. Als de bomen dus bedoeld zijn om te blijven en ook gewenst zijn, juist omdat ze beeld- en structuurbepalend zijn, dan behoort je deze ook als zodanig te bestemmen. De hoogste bestuursrechter ziet dit steevast ook zo (vaste jurisprudentie). In de zienswijze is reeds aangegeven dat dit beleid van bestemmen ("uniforme systematiek zoals de inspraakreactie het noemt) bij andere locaties wel wordt gevolgd; en terecht. De bomen zijn geen snippergroen en ter plaatse van de bomen natuurlijk is geen ander gebruik dan groen mogelijk. Direct rond de bomen behoort evenmin ander gebruik, bestaande uit parkeren, mogelijk te zijn. Dat gaat ten koste van de bomen, zo heeft bomendeskundige Sneep ons uitgelegd. Het niet dicht tegen bomen parkeren voorkomt verrommeling. Bovendien levert het fatsoenlijke zichtlijnen op voor voetgangers en op straat spelende kinderen. Mag de breed ondervonden overlast van busjes bij deze twee omstandigheden ook een rol spelen? Criteria in deze zijn een goede ruimtelijke ordening en uitstraling? Nu wordt niet geparkeerd in vakken maar kris kras, schuin en pal langs bomen.

4. Wat is er dan tegen het 'groen' bestemmen van de bomen blijkens de reactie van de gemeente op de zienswijzen? Eigenlijk niet veel: belangrijkste argument in de reactie lijkt te zijn dat het uitgangspunt is "het op een conserverende wijze bestemmen van de bestaande situatie". Ik zou menen dat dit argument om drie redenen onjuist is:

- Het is een cirkelredenering: een bestemming is conserverend omdat je het niet anders wil bestemmen. Andersom is geen deugdelijke motivering: ik bestem niet anders omdat het plan conserverend is

- Conserverend is slechts een uitgangspunt waarvan in het plan kan worden afgeweken: er zijn diverse nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt omdat, terecht of niet, redelijke en uitvoerbare alternatieven worden aangenomen;

- De bestaande situatie is nota bene dat er bomen staan die ook moeten blijven; conserveer die dus, ook planologisch.

5. De zienswijzenreactie komt als laatste nog met een andere, verrassend praktische, reden tegen de voorgestelde 'groen' bestemming: er staan paaltjes ter bescherming. Opmerking doorgezonden naar de wijkprocesmanager, wat dit laatste ook moge betekenen. Eigenlijk natuurlijk de beste reden voor de gevraagde 'groen' bestemming die de zienswijzenreactie kennelijk zelf graag, en in ieder geval feitelijk, wil behouden.

6. De feiten liggen helaas anders: er staan geen paaltjes (meer) en met de wijkprocesmanager heb ik nooit contact gehad. WÉI hebben we als buurtafvaardiging een tien minutengesprek gekregen met de beheerder openbaar gebied maar met weinig resultaat. Vanuit die hoek werd ons kort geleden medegedeeld -na jarenlange vragen daarover vanuit de buurt -dat er een uitsterfbeleid voor paaltjes in de gemeente is vanwege onderhoudskosten. Nadrukkelijk éénmalig wilde de beheerder wel enkele paaltjes plaatsen maar die zouden naar zijn ervaring in no time worden omgereden en dan niet worden vervangen. . Een verschil in beleid en uitvoering klaarblijkelijk. Met deze zienswijzenreactie kunnen wij dan ook weinig.

Eigenlijk denk ik dat de beheerder openbaar gebied ook gelijk heeft: paaltjes verdwijnen inderdaad snel. Handiger is natuurlijk om 'groen' te bestemmen en een stoeprand om de bomen zoals op veel plaatsen in de stad gebeurt. Goedkoop en effectief. Te meer daar de paaltjes nog steeds niet zijn geplaatst.

7. Aangegeven is voorts dat er geen parkeerdruk in de wijk is die onbepakt en ongereguleerd parkeren in de middenberm zou rechtvaardigen. Zie voor het ontbreken van deze parkeerdruk ook de Kadernota parkeerbeleid 2009-2013. Voor de zienswijzenreactie geen omstandigheid om zelfs maar op in te gaan. Bijvoorbeeld door dit tenminste simpelweg te ontkennen. Zo worden meer naar voren gebrachte omstandigheden genegeerd. Het geven van inspraak en zienswijzen lijkt daarmee op de spreekwoordelijke paarden en het bestuur reageert als bij hondenpoep: je weet dat het er is maar wilt er niet in trappen. Stap je er ongewild wel in, dan veeg je het zo snel mogelijk ergens aan af; in dit geval aan de wijkprocesmanager.

Ook andere naar voren gebrachte omstandigheden worden genegeerd of gebagatelliseerd: de spelende kinderen, de rommelige parkeersituatie en de beeldbepalende bomen waaromheen geparkeerd wordt en niet omgekeerd. Het laatste staat echt (fout) in de reactie: "de middenberm (...) is ingericht met parkeerplaatsen omsloten door een aantal kastanjabomen". Dat is niet waar: de gehele middenberm bestaat uit beeldbepalende bomen waartussen in de loop van de tijd steeds meer geparkeerd is. Het maakt de reactie feitelijk onjuist en qua motivering in ieder geval ondermaats. Daardoor zal het bestemmingsplan bij ongewijzigde vaststelling op dit punt aanvechtbaar zijn.

8. Bij deze stand van zaken behoort u één conclusie te trekken: er is alle reden en ruimte voor erkenning van het al bestaande groen.

Reactie en opmerkingen van de subcommissie zienswijzen op deze punten.

De heer **Oosthof** is van mening dat het verdwijnen van parkeerplaatsen in de middenberm van de Rubenslaan een probleem is.

De heer **Franken** zegt dat er in de wijk geen parkeerdruk is. Hij verwijst daarbij naar de kadernota parkeerbeleid.

De **voorzitter** zegt dat het betoog van de heer Franken een heel helder verhaal is. Hij zegt de heer Franken toe dat de kadernota parkeerbeleid zal worden meegenomen in het advies.

De **voorzitter** constateert dat geen andere toehoorders het woord wensen te voeren. Op korte termijn zal de secretaris het verslag naar alle insprekers van een zienswijze toesturen. De raadscommissie ROB vergadert op dinsdag 17 april 2011 en de gemeenteraad op donderdag 26 april 2011 over het bestemmingsplan.

#### **4.Ontwerp-bestemmingsplan Oranjeburgh**

De **voorzitter** heet de aanwezigen van welkom. Hij geeft het woord aan de indieners van een zienswijze die hebben aangekondigd het woord te voeren:

1.de heer **Van den Hengel**, Juliana van Stolbergstraat 7 en de heer Richel mede namens de families Klomp, Bos en Belien, bewoners van de Juliana van Stolbergstraat 3, 5 en 9.

De heer **Van den Hengel** zegt in algemene bewoordingen iets over het proces. In 2008 zijn de bewoners voor het eerst geconfronteerd met de plannen. Er is geen consistentie in aanpak en presentatie van de diverse plannen. Het standpunt van de gemeente wijzigt ook voortdurend. In 2008 was de toenmalig

verantwoordelijk wethouder nog van mening dat in het plan 20% sociale woningbouw moest komen. Op de informatieavond van 27 maart gaat de huidige verantwoordelijk wethouder daar niet meer vanuit. Met het eerder innemen van dit standpunt had heel veel discussie kunnen worden voorkomen. Ook over het handhaven van de bunker is heel veel te doen geweest, waarbij voortdurend van standpunt is gewisseld. Uitgangspunt voor bewoners en gemeente moet blijven dat er een mooie woonwijk ontstaat met een hoge standaard en dat bewoners bereid zijn te investeren in hun woningen. De tuinen van de woningen Juliana van Stolbergstraat 3, 5, 7 en 9 grenzen direct aan het plan. De bewoners zijn content met de wijze waarop een bestemmingswijziging in het plan is opgenomen. Hij is bevreesd dat het bestemmingsplan wordt bijgesteld indien ontwikkelingen afwijken van de verwachtingen.

De heer **Richel** voert eveneens het woord. Zijn betoog bevat overigens ook opmerkingen over het bestemmingsplan West. Zijn bijdrage maakt integraal onderdeel uit van dit verslag en wordt hieronder weergegeven.

Belanghebbenden merken in aanvulling op hun schriftelijke zienswijzen en naar aanleiding van de Nota van Zienswijzen nog het navolgende op:

1.

Er is nog steeds geen goede onderbouwing voor de beslissing om het ontwerpbestemmingsplan Oranjeburgh te incorporeren in het omliggende ontwerp bestemmingsplan West. Beide gebieden vallen thans onder de Komverordening welke ingevolge de overgangswet R.O. 1965 wordt beschouwd als bestemmingsplan. Er is geen goede ruimtelijke onderbouwing voor deze loskoppeling te bedenken. Er is ook geen argument meer in de moeilijke afstemming, waarbij Oranjeburgh vooruitliep op West. Het tijdpad Oranjeburgh is achterhaald o.a. door overschrijding van de beslistermijnen. Gemeente is niet consequent, streeft naar uniformiteit, doch zondert Oranjeburgh uit van het plan West, incl. de ontwikkeling van het kantoorgebouw in de Noletstraat. Daarmee ondergraaft de gemeente dit eigen uitgangspunt, zonder goede ruimtelijke onderbouwing.

2.

De enkele wens om in bestemmingsplannen flexibiliteit te scheppen is geen reden om de in de eerder vastgestelde stedenbouwkundige plannen vastgelegde ruimtelijke kwaliteitseisen los te laten of te versoepelen. Het bestemmingsplan hoort kaderstellend te zijn en daarbij de in de eerdere plannen gestelde kaders te volgen. Eventuele flexibiliteit moet op de wet zijn gestoeld. Daarvoor kent de Wet ruimtelijke ordening, ontheffingsprocedures, met alle bijbehorende waarborgen voor rechtsbescherming. De bewoners juichen de recente ontwikkeling om het aantal woningen te verminderen en af te zien van een contingent sociale woningbouw toe. Hiermee is een verbeterlag gemaakt die meer in overeenstemming is met het kwaliteitsniveau. De bewoners onderschrijven de wenselijkheid van het accent op grondgebonden woningen in het duurdere segment

3.

Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderzijds in strijd met het recht, aldus de Afdeling in zijn uitspraak van 24 augustus 2011, "Ulvenhout".

Met deze uitspraak is zonder goede motivering niet verenigbaar de stelling van B&W dat de grenzen zijn getrokken binnen de werkelijk bestaande eigendomsverhoudingen van het perceel die volgens de gemeente in overeenstemming is met de kadastrale grens. De bewoners hebben onbetwist gesteld dat zij de gronden reeds langer dan 20 jaar geleden als tuin in gebruik hebben genomen. Zonder enige motivering gaat de gemeente voorbij aan de stelling dat deze grond door verjaring eigendom is geworden van de bewoners. Er is zelfs niet een begin van bewijs van het tegendeel geleverd. Het is derhalve in strijd met het recht om de plangrens vast te stellen in overeenstemming met de inmiddels niet meer de juiste rechtstoestand weergevende kadastrale grens. Overigens is het ook om die reden niet onverstandig om Oranjeburgh in bestemmingsplan West te incorporeren als uitwerkingsplan. De nu geprojecteerde begrenzing volgt niet de bestaande in het veld aanwezige erfafscheiding en is daarom reeds onlogisch.

4.

De bestemming Wonen-I is voor de litigieuze strook grond verlaten, en omgezet naar tuin. Dat kan ook geschieden binnen de context van West, waarin de aangrenzende tuingrond ook deze bestemming heeft. Ook om die reden is de plangrens niet logisch. Dat de bunker de bestemming Wonen -1 heeft behouden is evenzeer onlogisch. De bunker is onbruikbaar als woning. De bunker heeft vooralsnog geen

monumentenstatus gekregen. Het argument daarvoor was dat geen zinvolle herbestemming is te voorzien. Overigens onderscheidt de Monumentenwet niet in functionele en niet functionele objecten. Een in de bodem aanwezig Romeins vrachtschip zal ook nooit meer varen en vracht vervoeren. Nu de bunker zal worden gespaard dient de grond waarin de bunkers staat nu ook als "monumentaal object" of "bunker" te worden bestemd of als tuin en dient deze in dat laatste geval onder het overgangsrecht te worden gebracht. Dat wil zeggen dat hij kan blijven staan, maar dat in geval van sloop er niets teruggebouwd mag worden.

5.

De herontwikkeling van het voormalige centrum van economische en administratieve dienst heeft consequenties voor de parkeerdruk in het plangebied West en Oranjeburgh. Door daarmee nu geen rekening te houden en daarvoor kaders te stellen wordt die herontwikkeling in de toekomst bemoeilijkt, terwijl nu reeds te verwachten valt dat deze een impact heeft op de plangebieden. Er wordt niet aangetoond dat de planregels en het inrichtingsplan Oranjeburgh afdoende garanties bieden dat extra parkeerdruk wordt opgevangen binnen dat plangebied en dat er geen extra parkeerdruk ontstaat voor de omliggende buurt in West. De bewoners nemen wel met instemming kennis van de intentie om de parkeerdruk niet te laten toenemen.

6.

Kantoorgebouw Dr. Noletstraat wordt in deze parkeernormproblematiek buiten beschouwing gelaten. Het staat reeds leeg. De ontwikkeling ervan is voorzienbaar. Er gaat een gerucht dat de haalbaarheid van 55 appartementen wordt onderzocht. Hoe de parkeernorm dan nog gehaald moet gaan worden in beide plangebieden is volstrekt onduidelijk. 55 app = 110 parkeerplekken. De bewoners vinden het vreemd dat 12 pp. aan de andere zijde van de Juliana van Stolbergstraat bij Oranjeburgh worden opgeteld.

7.

De afwijkingen van met name de bouwhoogte en de verwijzing naar Stedenbouwkundig plan daarbij is onjuist. Oorspronkelijke hoogte op verbeelding 10 m, stedenbouwkundig plan 11 m, daarna zonder uitleg verhoogd op verbeelding naar 12 meter.

8.

Het aantal woningen wordt verminderd van 152 naar 111, maar onduidelijk is of dat ook betrekking heeft op het studiegebied. Het plan is op dit punt onvoldoende concreet. Er wordt geen concreet max. aantal woningen vermeld.

De **voorzitter** vat het betoog van de heer Van den Hengel samen:

- 1.20% sociale woningbouw los gelaten;
- 2.toekomst van de bunker is onduidelijk;
- 3.synergie tot stand brengen, dan zijn bewoners bereid tot investeren;
- 4.content met de wijze waarop bestemming erfgrens is ingevuld;
- 5.angst voor bijstellingen in het bestemmingsplan indien ontwikkelingen afwijken van de verwachtingen.

De **voorzitter** vat het betoog van de heer Richel samen:

- 1.geen goede ruimtelijke argumenten om de twee bestemmingsplannen niet ineen te schuiven. Wens van het college is maximale flexibiliteit. Tevredenheid met de ontwikkelingen richting een hogere kwaliteit;
- 2.perceelgrens/plangrens;
- 3.bestemming Wonen-1 voor de bunker is onlogisch;
- 4.ontwikkeling van kantoorlocatie Dr. Noletstraat zal consequenties hebben voor de parkeerdruk in het plangebied;
- 5.12 parkeerplaatsen aan de Juliana van Stolbergstraat;
- 6.nokhoogte 10, 11 of 12 meter. De heer Hovens tekent hierbij aan dat een 3<sup>e</sup> bouwlaag een afwijkingsprocedure is en dus inspraak;
- 6.onduidelijkheid over het aantal woningen, 152 of 111 inclusief het studiegebied?
- 7.angst indien goede voornemens niet worden waargemaakt en plannen moeten worden aangepast met gevolgen voor de woningdichtheid.

Reactie en opmerkingen van de subcommissie op deze punten.

De **voorzitter** zegt dat het loslaten van 20% sociale woningbouw ook voor de leden van de subcommissie zienswijzen als een verrassing komt. Deze gegevens worden niet in een bestemmingsplan opgenomen maar de subcommissie zal hier wel aandacht aan besteden in het advies aan de raadscommissie.

De bunker heeft in het bestemmingsplan de bestemming Wonen-I gekregen. Over de angst dat het bestemmingsplan wordt bijgesteld zal in het bestemmingsplan worden meegenomen. Vanzelfsprekend blijven alle rechtsbescherminggronden van toepassing. Het veranderen van een bestemming van het Zusterhuis in een appartementengebouw kan niet zo maar. Zoals al eerder opgemerkt bij het bestemmingsplan West is de digitale kaart bepalend.

De heer **Hovens** zegt dat in de discussie van de achtertuinen van de Juliana van Stolbergstraat de kadastrale grens bepalend is.

De heer **Oosthof** voegt hier aan toe dat deze kwestie een privaatrechtelijke kwestie is.

De heer **Hovens** denkt dat het aantal woningen van 152 naar 111 wordt verminderd waarbij het zusterhuis niet wordt meegenomen.

De **voorzitter** zegt toe dat in het advies van de subcommissie hier uitsluitsel over zal worden gegeven.

De heer **Hovens** zegt dat 12 meter de nokhoogte is en de goothoogte is 6 meter. Hij verwijst daarbij naar blz. 12 van de zienswijzennota.

2. Mevrouw **drs. S.A. van den Berg** namens de heer A.F.R. Veldhuis en mevrouw T.E.M. Veldhuis-v.d. Laar, bewoners van de Juliana van Stolbergstraat 11. Haar bijdrage maakt integraal onderdeel uit van dit verslag en wordt hieronder weergegeven.

a. In haar zienswijze heeft de fam. Veldhuis in de eerste plaats bezwaar gemaakt tegen de grens van het bestemmingsplan ter hoogte van de achtertuin van Juliana van Stolbergstraat 11. Verzocht is de grens in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, zoals die al meer dan 20 jaar (zelfs al meer dan 25 jaar) voortdurend en ongestoord bestaat. Dat wil zeggen dat het achterste gedeelte van de tuin van de fam. Veldhuis buiten het plan "Oranjeburgh" dient te worden gebracht en dient te worden gevoegd bij de rest van het perceel en de rest van de achtertuin, inmiddels is opgenomen in het plan "West". Voor de weerlegging van dit punt wordt in de Nota van Zienswijzen verwezen naar de behandeling van de bezwaren van de bewoners Juliana van Stolbergstraat 3 t/m 9. Onder punt b wordt deze zienswijze zonder enige nadere toelichting weerlegd met de simpele opmerking "Anders dan betoogd zijn de betreffende gronden niet in eigendom van bewoners". MdV, dit is een ongemotiveerde weerlegging. En, zoals u weet, is dat in het bestuursrecht niet aanvaardbaar. Aan het gegeven dat al meer dan 25 jaar voortdurend en ongestoord over de grond wordt beschikt, met alle juridische gevolgen van dien, wordt geen enkele overweging gewijd. Bekend is, het is ook al gezegd in de zienswijze, dat de raad een grote mate van beleidsvrijheid heeft bij het bepalen van de grenzen van een bestemmingsplan, maar die vrijheid gaat - volgens vaste jurisprudentie- niet zover dat sprake mag zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening of anderszins van strijd met het recht. In dit geval is sprake van een zodanige onlosmakelijke ruimtelijke samenhang tussen de gronden van de achtertuin dat deze redelijkerwijs in één bestemmingsplan behoren te worden opgenomen. De overweging in de nota van Zienswijzen dat uitgegaan wordt van de kadastrale begrenzing, mist iedere planologische afweging daarvoor. Bovendien zijn beide bestemmingsplannen "West" en "Oranjeburgh" op dit moment tegelijk in procedure; dan is het toch logisch dat de hele tuin in het plan "West" wordt opgenomen.

b. Het tweede deel van de zienswijze van de Fam. Veldhuis gaat over de hoogte en de afstand van de in het ontwerp-plan opgenomen bebouwingsmogelijkheid achter hun perceel. Het ontwerpplan stond op een afstand van ca 10 m van de achtergevel woonbebouwing toe van maar liefst 12 m hoog. Uiteraard ook met de mogelijkheid van één of meer ramen in de zijgevel die uitkijkt op de tuin en de woning Juliana van Stolbergstraat 11. Uit de Nota van Zienswijzen blijkt dat het de bedoeling is de raad voor te stellen de bestemming Woondoeleinden voor een deel om te zetten naar de bestemming tuin. Bebouwing zou dan op een afstand van minimaal 19 m van de achtergevel van de fam. Veldhuis kunnen plaatsvinden. Hoewel de fam. uiteraard blij is dat -als de raad de wijziging overneemt- de bebouwing een behoorlijk stuk verder van de achtergevel komt, blijft het bezwaar tegen de mogelijke bouwhoogte bestaan. De combinatie afstand (19m) en bouwhoogte (12m) met zijramen, blijft uit oogpunt van aantasting van woongenot en privacy onaanvaardbaar.

De **voorzitter** vat het betoog van mevrouw Van den Berg als volgt samen:

1. eigendom door verjaring na 25 jaar;

2. één bestemmingsplan in plaats van twee bestemmingsplannen;

3. bebouwing oorspronkelijk op 12, nu 19 meter van de woning, hoogte 12 meter met ramen is inbreuk op woongenot en privacy.

3. De heer **A.J. Jansen**, Nassau Dillenburgstraat 9 voert het woord. Hij overhandigt de leden van de subcommissie een tweetal kopieën van bladzijden uit het bestemmingsplan waarop foto's van het Zusterhuis in de oorspronkelijke situatie is weergegeven.

De nota van zienswijzen op het bestemmingsplan Oranjeburgh is ongedateerd. Hij mist een referentiepunt. Op de informatieavond van 27 maart 2012 is wederom nieuwe informatie naar voren gekomen. Hij verwijst naar blz. 7 van de Nota van Zienswijzen. Het Zusterhuis ziet er nu niet uit na de brand van vorig jaar. Als de huidige situatie nog langer voortduurt verpaupert het pand razendsnel. Als reactie op het gemeentelijk standpunt vraagt hij welke bestemming het Zusterhuis nu krijgt. In beide mogelijke bestemmingen zal het parkeren een groot probleem worden. Hij betreurt het dat nu geen keus wordt gemaakt en de gemeente een maximale vrijheid heeft welke bestemming het pand krijgt.

De **voorzitter** vat het betoog van de heer Jansen als volgt samen.

1. nota van zienswijzen is ongedateerd;
2. aandacht voor de huidige aanblik van het Zusterhuis;
3. zorg over parkeerdruk van 26 appartementen die eventueel in het Zusterhuis komen;
4. aandacht voor cultuurhistorische waarde van het oude Zusterhuis, mede in verhouding tot mogelijke invulling van de locatie van het nieuwe Zusterhuis;
5. ontbreken van scenario als de invulling van het oude Zusterhuis met woon- of zorgfunctie niet haalbaar blijkt. Hij geeft in overweging in dat geval nieuwbouw achterwege te laten;
6. in het bestemmingsplan zou staan dat gronden in erfpacht worden uitgegeven, in de nota van zienswijzen maakt dit geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, terwijl tevens sprake is van uitgifte van kavels in eigendom.
7. het studiegebied lijkt eerder met appartementen te zullen worden bebouwd dan de twee locaties die hiervoor in het plangebied zijn aangewezen.

Reactie en opmerkingen van de subcommissie.

1. de nota van zienswijzen na deze zitting zal worden gedateerd.
2. aandachtspunt wordt meegenomen;
3. zorgen over het adres van het Zusterhuis. De subcommissie kan daar verder niet op ingaan;
- 4 en 5. planvorming moet worden afgewacht;
6. kwestie van gronduitgifte is geen bestemmingsplanzaak. Een raadsbesluit is nodig om af te wijken van het gemeentelijk beleid.
7. punt van aandacht, geen bestemmingsplanzaak.

De **voorzitter** constateert dat geen van de aanwezigen verder het woord wenst te voeren.

### **05. Rondvraag/wat verder ter tafel komt**

Op verzoek van de heer Van den Hengel zegt de heer **Hovens** toe de laatste geactualiseerde versie van de bestemmingsplannen West en Oranjeburgh ter beschikking te stellen en op de website te plaatsen.

### **6. Sluiting**

De **voorzitter** sluit de vergadering.

Griffie  
H.C. Jansson  
5 april 2012