



gemeente
Schiedam

gemeente Schiedam domein Stedelijke Ontwikkeling Team Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid
Postbus 1501 3100 EA Schiedam
Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
T 14 010 W www.schiedam.nl

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Sportpark Kethel

- Gemeentelijke reactie op zienswijzen
- Ambtelijke wijzigingen

Inleiding

Op 9 september 2015 zijn het ontwerp-bestemmingsplan Sportpark Kethel, de ontwerp-welstandsparagraaf Sportpark Kethel en het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden (geluid) Sportpark Kethel bekend gemaakt. De bekendmaking vond plaats door publicatie in de Staatscourant, het Gemeentebblad, het Nieuwe Stadsblad en op de internetsite van de gemeente. Aanvullend is een bewonersbrief verspreid in de omgeving van het plangebied. De ontwerpen hebben vanaf 10 september 2015 tot en met 21 oktober 2015 ter inzage gelegen op het stadskantoor en waren digitaal beschikbaar via de website van de gemeente Schiedam en de landelijke database www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen ten aanzien van de ontwerpen.

Gedurende deze termijn zijn 29 zienswijzen ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan. Geen zienswijzen zijn ontvangen ten aanzien van de welstandsparagraaf en het besluit hogere waarden (geluid). De indieners van zienswijzen zijn op 11 januari 2016 in de gelegenheid gesteld gehoord te worden door de subcommissie zienswijzen van de gemeenteraad van Schiedam. De zienswijzen worden hieronder samengevat en zakelijk weergegeven.

Zienswijzen

Zienswijzen zijn ontvangen van:

1. C. Rijke, Schiedamseweg 102, 3121 JL te Schiedam;
2. R. Rijke, Schiedamseweg 102, 3121 JL te Schiedam;
3. B.W. Heijdra, Schiedamseweg 58, 3121JJ te Schiedam;
4. G.A. Poot en A.T. Poot-Sitton, Schiedamseweg 64, 3121JJ te Schiedam;
5. B.A.J. van Steen en P.P. Fullam, Schiedamseweg 70, 3121JK te Schiedam;
6. J. van der Vlucht, Schiedamseweg 72, 3121JK te Schiedam;
7. B. Zijdeveld, Schiedamseweg 74, 3121JK te Schiedam;
8. J. van Noortwijk, Schiedamseweg 78, 3121JK te Schiedam;
9. B. van Steenis, Schiedamseweg 84, 3121JK te Schiedam;
10. J.H. Pelgrim, Schiedamseweg 88, 3121JK te Schiedam;
11. H.E.M. Strik, Schiedamseweg 89, 3121JG te Schiedam;
12. M.M.M. van Langen, Schiedamseweg 90, 3121JK te Schiedam;
13. J.G. Schilthuizen, Schiedamseweg 91, 3121JG te Schiedam;
14. G. Velazquez, Schiedamseweg 95, 3121JG te Schiedam;
15. R. de Vette, Schiedamseweg 97, 3121JG te Schiedam;
16. H. Bohlmeijer, Schiedamseweg 99, 3121JG te Schiedam;
17. J.A. Ouwens en S.J. Ouwens-van der Spoel, Schiedamseweg 100, 3121JK te Schiedam;
18. C.A.M. Baartmans-van Kleef, Schiedamseweg 101, 3121 JG te Schiedam;
19. C.J.G.M. Janse, Schiedamseweg 103, 3121 JG te Schiedam;
20. R.A. Wittkampf, Schiedamseweg 104, 3121JL te Schiedam;
21. J.C. Suttorp en R. Borsboom, Schiedamseweg 105, 3121 JG te Schiedam;
22. J.A. Sie-Beijer, Schiedamseweg 107, 3121 JG te Schiedam;
23. C.M van der Meer, Schiedamseweg 108, 3121JL te Schiedam;
24. J.H.M. Kuiters, Schiedamseweg 109, 3121JG te Schiedam;
25. H. Dijkgraaf, Schiedamseweg 114, 3121JL te Schiedam;
26. P. Nooteboom, Schiedamseweg 116, 3121JL te Schiedam;
27. W.A.C. Langedijk-de Haas, Schiedamseweg 117, 3121JG te Schiedam;
28. P. Rijgersberg en C.G. Rijgersberg, Schiedamseweg 60, 3121 JJ te Schiedam;
29. Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3061, 2601 DB te Delft.

1. C. Rijke

- a. Realisatie van het bestemmingsplan zal leiden tot verlies van het uitzicht en behoud van de open groenstructuur langs de Schiedamseweg.
- b. Wat is de reden voor de beleidsverandering met betrekking tot het gebruik van sportpark Kethel, waarbij steeds is ingezet op behoud van de groene bestemming? Waarom doen de redenen van tot nu toe gevoerd beleid ten aanzien van het sportpark er nu niet meer toe?
- c. Het bestemmingsplan gaat buiten de grenzen van het huidige sportpark.
- d. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt de bouw van 110 woningen in rijen neer te zetten mogelijk. Hoe verhoudt dit zich met de gewenste balans tussen begroeiing en verharding?
- e. Het noordelijke deel van de groenstrook langs de Schiedamseweg wordt bestemd als 'Groen' terwijl hier nuts- en logistieke voorzieningen zijn toegelaten.
- f. Hoe wordt de ontwikkelende partij gehouden aan de gestelde voorwaarden en visie?
- g. Hoe staat u tegenover het idee om in gesprek te gaan met direct betrokkenen?
- h. Bent u bereid mee te denken over een alternatief voor de voorgestelde huisafvalinzameling in de nieuwe buurt?

Reactie gemeente

- a. *De nieuwe woningen zullen worden gebouwd achter de woningen aan de oostzijde van de Schiedamseweg. Gelet op de situering van deze woningen ten opzichte van uw woning zullen deze slechts een beperkte invloed hebben op het uitzicht uit uw woning. Bij de plannen is getracht de open groenstructuur langs de Schiedamseweg, waar door u naar wordt verwezen, zoveel mogelijk te behouden. De nieuwe ontsluitingsroute voor de woonwijk vormt de enige inbreuk op deze groenstructuur. Bij de uitwerking van de plannen voor deze ontsluitingsroute wordt getracht de struikachtige beplanting tegenover uw woning zoveel mogelijk te behouden. Gelet hierop zal ook in de toekomstige situatie een open groenstructuur langs de Schiedamseweg aanwezig blijven.*
- b. *Het gemeentelijk beleid ontwikkelt zich continu. Uitgangspunten uit het verleden worden daarbij herzien en bijgesteld. Dit geldt ook voor onze visie met betrekking tot het Sportpark Kethel. Zoals u stelt vormt de aanleg van de nieuwe A4 een directe aanleiding voor de transformatie van het sportpark, zoals het bestemmingsplan dit mogelijk maakt. Echter, voordat definitief werd besloten over de aanleg van de A4 hebben wij in de Stadsvisie (2009) al vastgelegd dat wij ruimte zien voor de ontwikkeling van woningen op het sportpark (zie hoofdstuk 3.3.1 van de toelichting op het bestemmingsplan). Achtergrond hierbij was mede de noodzaak tot een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad in Schiedam.*

Anders dan u stelt had de locatie waar de woningen zijn voorzien op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kethel e.o.' geen groenbestemming, maar een sportbestemming. Reden hiervoor was dat er ten tijde van vaststelling van dat bestemmingsplan nog geen sprake was van concrete plannen voor de ontwikkeling van woningen op het sportpark. Dit is inmiddels gewijzigd, wat heeft geleid tot herziening van het bestemmingsplan naar een woonbestemming.

- c. *De begrenzing van het gebied in de Groen Blauwe Structuurvisie vormt een indicatieve weergave van de ontwikkellocatie. Overigens komt het als woongebied bestemde gebied overeen met de betreffende ontwikkellocatie in de Groen Blauwe Structuurvisie. Het gedeelte van het bestemmingsplan waar de woningen zijn toegelaten, bestemd als 'Woongebied', valt op hoofdlijnen samen met het huidige sportpark Kethel. Van een vergroting van het gebied is anders dan u stelt dan ook geen sprake. Het feit dat de omliggende gronden ook onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan maakt dit niet anders.*
- d. *Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden, maar stelt daarnaast ook eisen. Op grond van de planregels zijn maximaal 110 woningen toegelaten (artikel 6.4, sub b van de planregels), waarbij aanvullend regels gelden inzake de inrichting van de woonpercelen (artikel 6.2.1). Daarnaast geldt op grond van artikel 6.4, sub a van de planregels de vereiste dat minimaal 30% van het als woongebied bestemde*

gebied ingericht moet worden als openbare ruimte, waarvan minimaal de helft ten behoeve van groen en water. Gelet op deze bepalingen wordt een goede balans tussen verharding en begroeiing binnen het als woongebied bestemde gedeelte van het plangebied geborgd.

- e. *Het plangebied zal aan de zuidzijde worden ontsloten. Om deze ontsluiting mogelijk te maken is op de verbeelding, binnen de bestemming 'Groen-1', de aanduiding 'weg' opgenomen. Ter plekke van deze aanduiding is een gebiedsontsluitingsweg toegelaten, mits deze wordt aangelegd op een afstand van minimaal 4,0 meter uit de erfgrans van de woningen aan de Schiedamseweg. Het bestemmingsplan biedt daarmee een planologische regeling welke voorziet in de ontsluitingsweg.*

Anders dan u veronderstelt voorzien de plannen voor de woonwijk niet in het plaatsen van nutsvoorzieningen en/of afvalinzamelvoorzieningen tegenover uw woning. Dit betreft een standaardbepaling die wij opnemen in het bestemmingsplan om, afhankelijk van de behoeften van een wijk, de openbare ruimte in te richten. Gelet op het feit dat dergelijke voorzieningen geen onderdeel uitmaken van het plan, en om dit voor u te benadrukken, zal de betreffende bepaling uit artikel 3, eerste lid, sub d van de planregels worden verwijderd.

- f. *De visie en nadere voorwaarden die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan zijn verankerd in de planregels van het bestemmingsplan. De ontwikkelende partij dient bij uitvoering van de plannen te voldoen aan deze regels.*
- g. *Zoals is afgesproken in de klankbordgroep Omwonenden Kethel blijven wij, samen met de ontwikkelaar, ook na vaststelling van dit bestemmingsplan graag in overleg over de verdere ontwikkeling van de nieuwe woonwijk en de aansluiting van deze wijk op de omgeving. Het staat u en andere betrokkenen vrij om zich daarbij aan te sluiten.*
- h. *Wij gaan er van uit dat u met uw zienswijze doelt op de door u veronderstelde centrale afvalinzamelvoorziening langs de Schiedamseweg. Als voornoemd onder e is hiervan geen sprake en zijn de planregels om enige onduidelijkheid te voorkomen op dit punt aangepast. Het huisafval zal op de reguliere wijze door Irado worden ingezameld, zoals dat reeds gebeurt in de rest van de wijk.*

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

2. R. Rijke

- a. **Waarom worden de woningen niet gebouwd op en langs het tunneldak van de A4?**
- b. **De woningbouwplannen zijn onvoldoende onderscheidend om een meerwaarde te hebben.**
- c. **Waarom heet het bestemmingsplan Sportpark Kethel, terwijl niet wordt voorzien in een sport of een park? Op welke gronden gaat u er van uit dat deze grond vrijvalt na het verhuizen van de sport?**
- d. **Verzocht wordt inzicht te geven in de kosten samenhangend met de verplaatsing van de sportverenigingen.**
- e. **Is het bestemmingsplan door een onafhankelijke derde partij doorgerekend?**
- f. **Waarom wordt in de verleden tijd over de huidige sportactiviteiten gesproken?**
- g. **Geen sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, gelet op de toegelaten bouwhoogte en verkaveling.**
- h. **Door de groenstructuur bij het plangebied te betrekken wordt het te ontwikkelen oppervlak verdubbeld.**
- i. **Het bestemmingsplan maakt het mogelijk nuts- en logistieke voorzieningen te plaatsen in de groenstrook. Waarom wordt dit niet in de buurt zelf geplaatst. Hoe groot is een afvalinzamelpunt.**
- j. **Verzocht wordt de verbeelding ter plaatse van de ontsluiting aan te passen.**
- k. **Een bestemmingsplanwijziging is niet vereist voor het versterken van de water- en groenstructuur.**
- l. **Het gebied is groter dan wat in de Groenblauwe structuurvisie voor ontwikkeling is aangemerkt.**
- m. **Het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de Groene Long. Hoe kan een wijziging in de Groene Long naar wonen leiden tot versterking van de Groene Long? Groen wordt ondergeschikt gemaakt.**
- n. **De belangen van de flora en fauna worden niet verdedigd in het bestemmingsplan. Het onderzoeksgebied in de flora- en faunaparagraaf komt daarbij niet overeen met het plangebied.**

- o. De landschappelijke waarde van de landijsbaan wordt aangetast.
- p. Realisatie van het bestemmingsplan zal leiden tot verlies van het uitzicht en behoud van de open groenstructuur langs de Schiedamseweg.
- q. De verkeerstellingen zijn niet representatief voor de gebruikelijke verkeersintensiteit in Tuindorp. Op welke wijze wordt hierbij rekening gehouden met weer en tijd van het jaar.
- r. Het fietsverkeer is niet meegenomen in het verkeersonderzoek.
- s. Een noordelijke ontsluiting zal leiden tot minder hinder dan de gekozen zuidelijke ontsluiting. De ontsluiting van het gebied is geen kleinschalige belasting voor omwonenden.
- t. De conclusie dat er geen aandacht vereist is voor wat betreft bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid toont een gebrek aan empathie.
- u. De parkeernormen zijn krap.
- v. De onderzoeken naar lucht en geluid zijn niet representatief
- w. Zou de extra geluidsbelasting en invloed op de luchtkwaliteit hoger kunnen uitvallen dan onderzocht?
- x. Hoe kan de geluidsbelasting in het plangebied 53 dB bedragen, terwijl deze op de Schiedamseweg 50 dB bedraagt? Waarom is alleen een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï?
- y. Is het gebied, gelet op de waterhuishouding en bodemgesteldheid, wel geschikt voor bewoning? Heeft de familie Shrek al interesse getoond?
- z. Welke invloed hebben de bouwwerkzaamheden op de grondwaterstand in de omgeving?
- aa. De uitgangspunten in de waterparagraaf zijn te gunstig en niet toekomstbestendig.
- bb. Wat gaan de bewoners merken van de vuilwaterpersleiding uit de nieuwe buurt? Hoeveel geluid produceert een dergelijke leiding? Veroorzaakt een dergelijke leiding trillingen of een bromgeluid? Kan deze anders worden aangelegd zodat geen overlast voor omwonenden ontstaat?
- cc. Op welke wijze wordt de uitvoering van de ambities uit het milieubeleidsplan geborgd?
- dd. Waardoor is het risico veroorzaakt door het vliegverkeer in het bestemmingsplan kleiner dan in het voorheen vastgestelde plan Kethel e.o.?
- ee. Omwonenden zijn niet betrokken bij de planvorming.
- ff. Verzocht wordt de petitie die op 9 december 2013 is overhandigd tegen de komst van woningen op het sportpark op te nemen in het hoofdstuk maatschappelijke uitvoerbaarheid. Dit geldt ook voor het standpunt van de klankbordgroep.

Reactie gemeente

ALGEMEEN

- a. *Het bouwen van woningen op of direct langs het nieuwe tunneldak is niet mogelijk gelet op de specifieke bouwtechnische en veiligheidseisen die samenhangen met een dergelijke tunnel. Om deze reden wordt woningbouw door Rijkswaterstaat niet toegelaten op of in de directe nabijheid van de in hun beheer zijnde (land)tunnel.*
- b. *Op basis van de Woonvisie en de regionale woningbouwafspraken moet Schiedam tot 2030 3.500 nieuwe woningen bouwen om te voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve vraag. Daarbij wordt specifiek ingezet op woningtypen waaraan een tekort is in Schiedam: eengezinswoningen met een tuin in een suburbane, groene leefomgeving. De bouw van dergelijke woonmilieus draagt bij aan de wens en behoefte om de midden- en hogere inkomens sterker te binden aan Schiedam. Gelet op het feit dat de ontwikkeling van Sportpark Kethel voorziet in dergelijke woningen en woonmilieu heeft deze ontwikkeling een duidelijke meerwaarde voor de stad.*
- c. *Het bestemmingsplan heet Sportpark Kethel omdat deze locatie zo bekend staat en daarmee voor iedereen duidelijk is op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft. De gebruikte naam zegt niets over het uiteindelijke gebruik van het gebied.*

- d. *Op 27 mei 2015 hebben wij besloten over de 'Uitvoering Schiedam in Beweging, fase 1' en de daarvoor vereiste investeringen. De financiële uitvoerbaarheid voor het gehele project Schiedam in Beweging is hiermee geborgd. Korthedshalve wordt verwezen naar de betreffende raadsstukken, welke digitaal beschikbaar zijn. De tekst waar u naar verwijst betreft uitsluitend Sportpark Kethel en niet het gehele project Schiedam in Beweging. Er is geen aanleiding deze tekst naar aanleiding van uw zienswijze aan te passen.*
- e. *De onderzoeken welke onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan zijn allen, in opdracht van de gemeente Schiedam, door onafhankelijke onderzoeksbureaus uitgevoerd. In de onderzoeken is uitgegaan van realistische aannames van de toekomstige situatie. Het plan en de bijbehorende onderzoeken geven daarmee een representatief beeld van de toekomstige situatie.*
- f. *Paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan (ruimtelijke en functionele beschrijving) is op uw verzoek zodanig tekstueel aangepast dat deze in de tegenwoordige tijd is gesteld in plaats van de verleden tijd.*

PLANREGELS EN VERBEELDING

- g. *Hoewel de komst van ruim 100 woningen er voor zorgt dat het gebied, in vergelijking met de bestaande situatie, intensiever gebruikt en bebouwd zal worden, is de toevoeging van dit aantal woningen op wijkniveau relatief beperkt. Om deze reden is sprake van een kleinschalige ontwikkeling. De bouwhoogte en verkaveling, waarbij wordt uitgegaan van diverse woningtypen bestaande uit twee bouwlagen met een kap, is passend bij de in de omgeving aanwezig bebouwing en is evenmin grootschalig van aard.*
- h. *Het te ontwikkelen gebied betreft uitsluitend het gebied dat thans in gebruik is als sportpark. Dit gebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied' gekregen. De omliggende groen- en waterstructuren hebben in het bestemmingsplan, overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan, een bestemming 'Groen' of 'Water' gekregen en zullen deze functie behouden, uitgezonderd de nieuwe ontsluitingroute.*
- i. *Anders dan u veronderstelt voorzien de plannen voor de woonwijk niet in het plaatsen van nutsvoorzieningen en/of afvalinzamelvoorzieningen tegenover uw woning. Dit betreft een standaardbepaling die wij opnemen in het bestemmingsplan om, afhankelijk van de behoeften van een wijk, de openbare ruimte in te richten. Gelet op het feit dat dergelijke voorzieningen geen onderdeel uitmaken van het plan, en om dit voor u te benadrukken, zal de betreffende bepaling uit artikel 3, eerste lid, sub d van de planregels worden verwijderd.*
- j. *De wijze waarop een verbeelding wordt opgesteld en het kleurgebruik daarbij is gebaseerd op een landelijke standaard. Deze systematiek biedt geen ruimte voor afwijken van deze standaard. De wijze waarop de ontsluitingsweg bestemd is door middel van het gebruik van de aanduiding 'weg' binnen de bestemming 'Groen' voldoet aan de standaard.*

GROEN, FLORA EN FAUNA

- k. *De voorliggende herziening van het bestemmingsplan is vereist om woningbouw op het sportpark mogelijk te maken. Om de omliggende water- en groenstructuur te versterken is deze herziening niet vereist. Gekozen is om deze water- en groenstructuur op te nemen in het plan om de relatie tussen de woonwijk en zijn omgeving inzichtelijk te maken. Een uitvloeisel van de ontwikkeling is dat de sportvelden, welke een beperkte waarde hebben voor de water- en groenstructuur, worden omgevormd naar een woonwijk met openbaar groen en water. Dit heeft een (verbindende) meerwaarde voor de water- en groenstructuur op wijk- en buurtniveau.*

- l. *Verwezen wordt naar de reactie onder l.c.*
- m. *Het bestemmingsplan Groene Long 2007 heeft met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kethel e.o.' in 2011 zijn werking voor dit gedeelte van Schiedam verloren. De groenstructuur wordt binnen dit nieuwe bestemmingsplan beschermd met de bestemming 'Groen', terwijl het sportpark bestemd was als 'Sport'. De ambities uit het bestemmingsplan Groene Long zijn inmiddels opgenomen in de Groen Blauwe Structuurvisie, waarmee dit bestemmingsplan in overeenstemming is. De versterking van de groenstructuur die met dit plan wordt gerealiseerd is kwalitatief van aard en niet kwantitatief. Het huidige sportpark heeft een beperkte waarde voor de groenstructuur (en flora en fauna). Een woonwijk daarentegen, met openbaar groen, water en tuinen biedt hiervoor juist een meerwaarde. Ontwikkeling van het plangebied leidt daarmee tot versterking van de water- en groenstructuur en het bieden van meer mogelijkheden voor flora en fauna.*
- n. *Het onderzoeksgebied in het kader van het als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde flora- en faunaonderzoek komt overeen met het gebied waarvan de bestemming met dit bestemmingsplan wordt gewijzigd van 'Sport' naar 'Woongebied'. Aanvullend is in het onderzoek ook gekeken naar de omliggende groenstructuur en de verbinding van het gebied met de Poldervaart. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen geen significant effect hebben op een duurzame instandhouding van enige flora en fauna. In het aanvullende verkennend natuurwaardenonderzoek wordt verder geconcludeerd dat woningen en tuinen, in vergelijking tot sport, juist meer vestigingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna.*
- o. *De plannen voorzien, zoals blijkt uit de begrenzing van het plangebied, uitsluitend in de ontwikkeling van het sportpark. De plannen hebben dan ook geen directe invloed op de landijsbaan en zullen op geen enkele wijze het gebied kenmerkende verruigde grasland aantasten. Het feit dat de aan de zuidzijde van het sportpark gelegen bomenrij verdwijnt, maakt dit niet anders.*
- p. *Verwezen wordt naar de reactie onder l.a.*

VERKEER EN PARKEREN

- q. *In het kader van het verkeerskundige onderzoek zijn verkeertellingen uitgevoerd van maandag 24 februari 2012 t/m woensdag 12 maart 2014. De voorjaarsvakantie was dat jaar van 15 t/m 23 februari waarmee de verkeerstellingen, anders dan u stelt, buiten de vakantieperiode zijn uitgevoerd. De uitgevoerde tellingen geven daarmee een representatief beeld van de verkeersbelasting op de Prinses Beatrixlaan en de Schiedamseweg. De representativiteit van een verkeerstelling kan worden beïnvloed door bijzondere weersomstandigheden. Als onderdeel van de tellingen worden daarom ook de weersomstandigheden vastgelegd. Het weer- en neerslagbeeld voor de onderzochte periode toont geen bijzondere omstandigheden welke invloed zouden kunnen hebben op de representativiteit van de gegevens. Dit geldt ook voor de periode van het jaar, waarbij in zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het autogebruik in de onderzochte winterperiode in beperkte mate hoger ligt. De verkeerstellingen zijn toegevoegd aan het als bijlage 12 bij de toelichting horende verkeersonderzoek.*
- r. *Op 7, 9 en 14 oktober 2014 zijn tellingen uitgevoerd naar het fietsverkeer op de Schiedamseweg en Prinses Beatrixlaan. Het verkeersonderzoek is naar aanleiding van deze tellingen uitgebreid. Geconstateerd is dat een verouderde versie van het verkeersonderzoek bij het bestemmingsplan was gevoegd. Dit is hersteld door dit onderzoek te vervangen door het met fietsverkeer aangevulde verkeersonderzoek d.d. 10 november 2014. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er gelet op de lage verkeersintensiteit op de Schiedamseweg geen conflicten met het (overstekend) fietsverkeer zullen ontstaan. Wel zal, zoals ook wordt geadviseerd in het onderzoek, op korte termijn de (regionale) fietsroute via de Prinses Beatrixlaan vrij komen te liggen van de hoofdrijbaan.*

- s. *Bij de voorbereiding van de plannen zijn diverse mogelijke ontsluitingsroutes voor de nieuwe woonwijk beoordeeld. Hieruit is naar voren gekomen dat een zuidelijke ontsluiting, welke ter hoogte van huisnummer 108 aansluit op de Schiedamseweg, het minst belastend is voor de omgeving. Om deze reden is gekozen om het gebied op deze wijze te ontsluiten. De effecten van een dergelijke ontsluiting op de directe omgeving zijn daarbij, mede gelet op het geringe aantal vervoersbewegingen van en naar de nieuwe woonwijk, beperkt en zeker niet ongebruikelijk in een woonwijk zoals Tuindorp.*
- t. *De ontwikkeling van Sportpark Kethel zal leiden tot een wijziging in de verkeerssituatie op de Schiedamseweg en zal daarmee in zeer beperkte mate invloed hebben op uw woon- en leefomgeving. Dit neemt niet weg dat, zelfs met de verwachte verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen, deze invloed beperkt is en niet ongebruikelijk voor een woonstraat. Ook in de toekomstige situatie zal sprake blijven van een rustige weg met een lage verkeersbelasting. De bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid komen door deze ontwikkeling dan ook niet onder druk te staan en het nemen van aanvullende maatregelen om deze invloed te beperken of mitigeren is dan ook niet vereist.*
- u. *Op 13 mei 2014 zijn met het 'Beleid toepassing verordening op de parkeerbijdrageregeling en parkeernormen' de voor Schiedam geldende parkeernormen vastgesteld. Deze normen zijn gebaseerd op de landelijke 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, 2012) waarbij er voor gekozen is uit te gaan van de gemiddelde geadviseerde parkeernorm. Deze parkeernormen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat deze normen zijn gebaseerd op landelijke kencijfers valt niet in te zien dat sprake is van lage of krappe parkeernormen.*

GELUID EN LUCHT

- v. *Als voornoemd onder q geeft de verkeerstelling een representatief beeld van het aantal verkeersbewegingen. De op basis hiervan uitgevoerde onderzoeken naar lucht en geluid geven dan ook een realistisch beeld van de invloed van de ontwikkeling op deze aspecten.*
- w. *De onderzoeken naar lucht en geluid zijn gebaseerd op tellingen en aannames over de ontwikkeling van het verkeer in de toekomst. Door de groei ruim in te schatting en door een ingebouwde foutenmarge in de vastgestelde meet- en rekenvoorschriften wordt een representatief beeld gegeven van de verwachte geluidbelasting en invloed op de luchtkwaliteit. In deze meet- en rekenvoorschriften zijn de weereffecten verdisconteerd. Gelet hierop is er geen reden aan te nemen dat de invloed voor wat betreft lucht en geluid bij realisatie van het plan significant hoger zal uitvallen dan onderzocht. Daarbij geldt dat de invloed van de ontwikkeling op de geluidsbelasting en luchtkwaliteit, in vergelijking tot de bestaande situatie, relatief beperkt is.*
- x. *De geluidsbelasting ter hoogte van uw woning zal nagenoeg gelijk zijn als de geluidsbelasting in het plangebied. Van een verschil in geluidsbelasting is dan ook geen sprake. Het door u geconstateerde verschil ontstaat doordat u verschillende geluidsbronnen met elkaar vergelijkt; het geluid van een rijksweg (A20, 53 dB) en het geluid van een binnenstedelijke weg (Schiedamseweg, 50 dB).*

Voor de beoordeling van de geluidsbronnen wordt elke geluidsbron afzonderlijk beoordeeld. Daarbij vindt een dergelijke beoordeling alleen plaats indien een gebied gelegen is binnen een op grond van de Wet geluidhinder geldende geluidzone. In het akoestisch onderzoek is alleen gekeken naar de wegen welke een geluidzone hebben die over het plangebied reikt (rijksweg A20 en Zwaluwlaan). De geluidszones van de overige wegen, spoorwegen en industrieterreinen reiken niet tot het plangebied en worden om die reden buiten beschouwing gelaten. Dit geldt ook voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h, zoals de Schiedamseweg, waar wettelijk geen geluidzones en -normen voor gelden. Overigens is in het akoestisch onderzoek wel het geluid samenhangend met het vliegverkeer meegenomen (zie paragraaf 4.3 van het akoestisch onderzoek).

WATER

- y. *De beheersbaarheid van de waterhuishouding is onderzocht in een watersysteemanalyse van het bestemmingsplan c.q. bouwplan. Hierin is getoetst op wateroverlast, hydraulica en grondwaterstanden. Dit is gebeurd in nauw overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland en door hen akkoord bevonden. Gelet hierop moet geconcludeerd worden dat het gebied geschikt is voor het wonen. Specifiek wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de waterparagraaf.*

Zover bekend is heeft deze familie zich nog niet gemeld. Dit neemt niet weg dat hij, Fiona en de kinderen altijd welkom zijn om in deze mooie stad te komen wonen.

- z. *De waterhuishouding van het sportpark Kethel wordt in de bestaande situatie geregeld met een onderbemaling op een peil (-3,12m NAP) dat lager is dan het polderpeil (-2,75m NAP) in de bestaande watergang langs de Schiedamseweg / Meeuwensingel / Bosrand. Bij de ontwikkeling van het sportpark tot woonwijk zal de onderbemaling worden gehandhaafd. Daarbij zal er conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland niet meer water in het aanliggende peilvak worden gepompt dan in de bestaande situatie. Hierdoor zullen als gevolg van de realisatie van de woonwijk er geen wijzigingen optreden in de waterstand en daarmee ook niet in de grondwaterstand. Tijdens de bouwwerkzaamheden zullen de grondwaterstanden mogelijk lokaal verlaagd worden, bijvoorbeeld voor het realiseren van funderingen van wegen in piepschuim. Dit zal geen invloed hebben op de grondwaterstand in de omgeving buiten het plangebied.*
- aa. *De watersysteemanalyse is gebaseerd op een buienreeks van heftige buien uit de afgelopen 100 jaar. Hierbij is geconstateerd dat het ontwerp voldoet aan de NBW-normen (Nationaal Bestuursakkoord Water) en dat er voldoende drooglegging en oppervlaktewater aanwezig is. Ook na 50 jaar, wanneer de opgebrachte grond grotendeels gezet zal zijn, is het plan nog voldoende bestand tegen heftige neerslag. Dit betreft de waterstand. Voor de grondwaterstand is inderdaad gekeken naar een maatgevende natte winter en een maatgevende droge zomer, dit om te toetsen of de grond niet te nat of juist te droog wordt. De waterparagraaf inclusief watersysteemanalyse is opgesteld in nauw overleg met en onder goedkeuring van het Hoogheemraadschap. De toekomstbestendigheid was hierbij juist een speerpunt.*
- bb. *De technische uitvoering van de riolering in het plangebied staat nog niet vast. Dit geldt ook voor het gebruik van een persleiding. In alle gevallen zal het riooltechnisch zodanig worden uitgevoerd dat dit geen invloed heeft op de bestaande riolering. Gelet hierop en aangezien het regenwater afgekoppeld is van het vuilwater zal ook geen sprake zijn van overloop van het riool bij hevige regenval. Evenmin zal sprake zijn van geluid- of trillingshinder ten gevolge van de pomp in een persleiding, aangezien deze zodanig klein zijn dat het nauwelijks waarneembaar is. Van enige overlast ten gevolge van een dergelijke pomp is dan ook geen sprake.*

MILIEU (OVERIG)

- cc. *In het bestemmingsplan mogen op grond van de wet uitsluitend zaken worden geborgd welke vereist zijn uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De in het milieubeleidsplan genoemde aspecten inzake milieuverbetering en duurzaamheid vallen niet onder deze noemer en kunnen dan ook niet adequaat in een bestemmingsplan worden geborgd. Deze ambities worden door middel van andere kaders en het maken van nadere afspraken met de ontwikkelende partij nagestreefd.*
- dd. *In vergelijking tot de situatie ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan Kethel e.o. wordt het met het vliegverkeer samenhangende risico nauwkeuriger berekend. Uit deze nauwkeurigere berekening, welke zijn uitgevoerd als onderdeel voor het milieueffectrapport behorende bij de 'Wijziging aanwijzingsbesluit Rotterdam The Hague Airport' (2010), bleek dat de met het vliegveld*

samenhangende risico's minder groot waren dan voorheen werd aangenomen. De lagere risiconorm hangt dan ook samen met voortschrijdend inzicht op dit onderdeel.

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

- ee. In het kader van de voorbereiding van de plannen is samen met de buurt een Klankbordgroep ingesteld. Alle omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld hier aan deel te nemen. Het feit dat u geen gebruik heeft gemaakt van deze mogelijkheid, of het feit dat niet alle wensen van omwonenden zijn meegenomen, maakt niet dat omwonenden niet betrokken zijn bij het plan. Daarnaast zijn omwonenden en belangenverenigingen ook in het kader van het voorontwerp van het bestemmingsplan in de gelegenheid gesteld te reageren op de plannen.*
- ff. In het hoofdstuk maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt ingegaan op de wettelijke aspecten met betrekking tot inspraak en zienswijzen. In dit hoofdstuk wordt geen weergave gegeven van alle reacties welke wij in aanvulling daarop in het kader van de voorbereiding van de plannen hebben ontvangen. Dit neemt natuurlijk niet weg dat wij bekend zijn met de petitie van 9 december 2013 en datgene wat op 24 februari 2014 is gezegd. Deze argumenten werden en worden meegenomen in de besluitvorming.*

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

3. t/m 27 B.W. Heijdra, G.A. Poot en A.T. Poot-Sitton, B.A.J. van Steen en P.P. Fullam, J. van der Vlugt, B. Zijdeveld, J. van Noortwijk, B. van Steenis, J.H. Pelgrim, H.E.M. Strik, M.M.M. van Langen, J.G. Schilthuisen, G. Velazquez, R. de Vette, H. Bohlmeijer, J.A. Ouwens en S.J. Ouwens-van der Spoel, C.A.M. Baartmans-van Kleef, C.J.G.M. Janse, R.A. Wittkampf, J.C. Suttorp en R. Borsboom, J.A. Sie-Beijer, C.M van der Meer, J.H.M. Kuiters, H. Dijkgraaf, P. Nooteboom, W.A.C. Langedijk-de Haas.

- a. Onzekerheid met betrekking tot de beheersbaarheid van de waterhuishouding.
- b. Welke zekerheden zijn er inzake de beheersafspraken met de ontwikkelende marktpartij op het moment van een faillissement?
- c. De ontwikkeling van het plangebied zal leiden tot planschade.
- d. De bouw van woningen, specifiek het heien, zal leiden tot schade aan de omliggende woningen.
- e. De mogelijkheden voor vooroverleg met omwonenden zijn niet benut. Een handreiking wordt gedaan voor nader overleg met omwonenden over de ontwikkeling van het gebied.

Reactie gemeente

- a. De beheersbaarheid van de waterhuishouding is onderzocht in een watersysteemanalyse van het bouwplan. Hierin is getoetst op wateroverlast, hydraulica en grondwaterstanden. Dit is gebeurd in nauw overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland en door hen akkoord bevonden.*

U geeft aan dat er piepschuim in de ondergrond wordt aangebracht, waardoor er minder regenwater in de bodem kan infiltreren. Dit klopt. In de modellering van de waterhuishouding is met dit gegeven rekening gehouden. Dit heeft voor dit plan geleid tot een grotere opgave voor het realiseren van open water om regenwater in te kunnen bergen. Het ontwerp van de wijk is getoetst aan een reeks van hevige buien uit het verleden. Hierbij is aangetoond dat tijdens hevige regenval in de wijk geen wateroverlast zal optreden doordat er voldoende oppervlaktewater in de wijk aanwezig is om het regenwater te bergen.

De waterhuishouding van het sportpark Kethel wordt in de bestaande situatie geregeld met een onderbemaling op een peil (-3,12m NAP) dat lager is dan het polderpeil (-2,75m NAP) in de bestaande watergang langs de Schiedamseweg / Meeuwensingel / Bosrand. Bij de ontwikkeling van het sportpark tot woonwijk zal de onderbemaling worden gehandhaafd. Daarbij zal er conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland niet meer water in het aanliggende peilvak worden gepompt dan in

de bestaande situatie. Hierdoor zullen als gevolg van de realisatie van de woonwijk er geen wijzigingen optreden in de waterstand en daarmee ook niet in de grondwaterstand. Tijdens de bouwwerkzaamheden zullen de grondwaterstanden mogelijk lokaal verlaagd worden, bijvoorbeeld voor het realiseren van funderingen van wegen in piepschuim. Dit zal geen invloed hebben op de grondwaterstand in de omgeving buiten het plangebied.

- b. Op voorhand moet opgemerkt worden dat de wijze waarop het gebied uiteindelijk beheerd zal worden buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt. Het groot onderhoud zal voor een periode van 15 jaar bij de ontwikkelende partij (Dura Vermeer) komen te liggen. Bij het contract hierover tussen de gemeente en Dura Vermeer heeft de Dura Vermeer Groep een concerngarantie verstrekt. Dit betekent dat een eventueel faillissement van een voor deze ontwikkeling opgerichte rechtspersoon altijd wordt gedekt door de garantie van het concern. Bij de voorbereiding van het contract zijn om deze reden door ons onder andere de jaarstukken van het concern over 2014 getoetst. Vastgesteld is dat de Dura Vermeer Groep financieel voldoende gezond is om een dergelijke concerngarantie te verstrekken en dat deze wijze van beheer en groot onderhoud op een verantwoorde wijze kan worden uitbesteed aan de ontwikkelende partij. Daarbij valt niet in te zien dat dit leidt tot een verslechtering van de rechtspositie, aangezien er geen wezenlijke verschillen zijn tussen de wijze waarop wij en commerciële partijen schadeverzoeken beoordelen.*
- c. De procedure met betrekking tot planschade staat los van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. De vraag of er al dan niet sprake is van planschade staat vaststelling van het bestemmingsplan daarmee niet in de weg. Indien u van mening bent planschade te ondervinden ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan dan staat het u vrij om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend na vaststelling van het bestemmingsplan en dient te gebeuren binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Daarbij moet opgemerkt worden dat ingevolge de wet aan het indienen van een verzoek om planschade kosten zijn verbonden (€ 300,-) en dat een waardedaling van uw woning met 2% in ieder geval onder uw eigen normaal maatschappelijk risico valt. Gelet op de wettelijke procedure inzake planschade zullen en kunnen wij op dit moment dan ook niet reageren op uw verzoek om binnen 6 weken met een financieel voorstel te komen.*
- d. Voor enige schade die ten gevolge van de bouw ontstaat wordt u verwezen naar het bedrijf of de persoon die uiteindelijk een omgevingsvergunning vraagt voor de ontwikkeling van het gebied. Op voorhand hebben wij gelet op de uitgevoerde inventariserende onderzoeken geen reden om aan te nemen dat de bouw van het sportpark zal leiden tot enige (trillings)schade aan de woningen. Dit neemt niet weg dat voorafgaand aan de bouw, op basis van de concrete bouwplannen, met de ontwikkelaar afspraken zullen worden gemaakt over de inrichting van het bouwterrein en de wijze waarop de bouwactiviteiten worden uitgevoerd. Doel hiervan is om schade en overlast te voorkomen. In dat kader zullen ook afspraken worden gemaakt over de handelwijze op het moment dat ten gevolge van de bouw enige schade ontstaat. Wij zullen de ontwikkelaar, voor zover deze dit niet reeds zelf doet, wijzen op uw aanbod om voorafgaand aan de werkzaamheden een vooropname van uw woning te maken.*
- e. Wij herkennen ons niet in uw opmerking dat de mogelijkheden voor vooroverleg met omwonenden niet zijn benut. In het kader van de voorbereiding van de plannen is samen met de buurt een Klankbordgroep ingesteld. Alle omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld hier aan deel te nemen. Daarnaast zijn omwonenden en belangenverenigingen ook in het kader van het voorontwerp van het bestemmingsplan in de gelegenheid gesteld te reageren op de plannen. Het voorontwerp-bestemmingsplan (najaar 2013) is in lijn gebracht met de wensen van de raad en de klankbordgroep. De wijzigingen betreffen het onder andere het beperken van het maximaal toegestane aantal appartementen van 32 naar 24, het terugbrengen van de maximale bouwhoogte van 15 naar 13 meter en het als 'groen' bestemmen van de randen van het plangebied om bebouwing tot aan de randen van de ontwikkellocatie te voorkomen (zie ook hoofdstuk 8 van de toelichting op het bestemmingsplan). Het*

feit dat wij, met in acht neming van deze overleggen en hetgeen daarin naar voren is gebracht, er toch voor kiezen woningen te ontwikkelen in het plangebied diskwalificeert deze overleggen niet. Zoals is afgesproken in de klankbordgroep omwonenden Kethel blijven wij, samen met de ontwikkelaar, ook na vaststelling van dit bestemmingsplan graag in overleg over de verdere ontwikkeling van de nieuwe woonwijk en de aansluiting van deze wijk op de omgeving. Het staat u vrij om zich daarbij aan te sluiten.

De zienswijzen zijn ongegrond.

28. P. Rijgersberg en C.G. Rijgersberg

- a. Door het beheer in handen van een commerciële partij te leggen moeten omwonenden bij schade zich tot deze partij richten. Hierdoor ontstaat een slechtere rechtspositie.
- b. Met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie wordt gevraagd of onderzoek is gedaan naar de grondslag van het gebied en of er een onafhankelijk bodemonderzoek heeft plaatsgevonden.
- c. Is er in het plangebied ruimte voor een waterbuffer?
- d. Blijft de oude landijsbaan als belangrijk natuurgebied behouden?
- e. Andere locaties in Schiedam zijn beter geschikt voor bebouwing met minder risico's voor omwonenden.
- f. De markt en verkoopbaarheid van de woningen is slecht.
- g. Het verkeersonderzoek is uitgevoerd tijdens een vakantieperiode en daarmee niet representatief.
- h. De gemeente kan door het bestemmingsplan niet vast te stellen toename van overlastveroorzakende factoren voorkomen
- i. Het gebied zou publiek terrein moeten blijven in de vorm van een verlengstuk van het Beatrixpark
- j. Het woongenot zal verminderen doordat een versteend en overvol gebied ontstaat
- k. Gevreesd wordt voor schade ten gevolge van de bouw en waardevermindering van de woningen.

Reactie gemeente

- a. *Op voorhand moet opgemerkt worden dat de wijze waarop het gebied uiteindelijk beheerd zal worden buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt. Overigens valt niet in te zien dat de wijze van beheer leidt tot een verslechtering van de rechtspositie, aangezien er geen wezenlijke verschillen zijn tussen de wijze waarop wij en commerciële partijen schadeverzoeken beoordelen.*
- b. *De beheersbaarheid van de waterhuishouding is onderzocht in een watersysteemanalyse van het bestemmingplan c.q. bouwplan. Hierin is getoetst op wateroverlast, hydraulica en grondwaterstanden. Dit is gebeurd in nauw overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland en door hen akkoord bevonden. Korthedshalve wordt verwezen naar de bij het bestemmingsplan gevoegde waterparagraaf.*

In opdracht van ons zijn bodemonderzoeken uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In voorbereiding op de uiteindelijke bouw is, mede gelet op de waterhuishoudkundige situatie, reeds gekeken naar de vereiste bouwmethode (fundering). Verwezen wordt naar paragraaf 5.1 van de als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde waterparagraaf. De onderzoeken welke in dit kader worden uitgevoerd zullen onderdeel zijn van de uiteindelijke omgevingsvergunning voor de bouw en zullen door ons kritisch worden beoordeeld en worden getoetst aan de wettelijke vereisten uit het Bouwbesluit.

- c. *De vereiste waterberging ten behoeve van de ontwikkeling maakt onderdeel uit van de bij het bestemmingsplan gevoegde waterparagraaf. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zal minimaal 8.624 m² nieuw water worden gegraven in de vorm van nieuwe en verbrede sloten rond de woonwijk en een waterpartij als onderdeel van het openbaar gebied in de nieuwe woonwijk. Deze vereiste tot het graven van nieuwe water is vastgelegd in artikel 6.3 van de planregels.*

- d. *De plannen voorzien, zoals blijkt uit de begrenzing van het plangebied, uitsluitend in de ontwikkeling van het sportpark. De voormalige landijsbaan blijft dan ook behouden. In het kader van de voorbereiding van de plannen is onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden van het gebied. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen geen significant effect hebben op een duurzame instandhouding van enige in de omgeving aanwezige flora en fauna. In het aanvullende verkennend natuurwaardenonderzoek wordt verder geconcludeerd dat woningen en tuinen, in vergelijking tot sport, juist meer vestigingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna.*
- e. *Op basis van de Woonvisie en de regionale woningbouwafspraken moet Schiedam tot 2030 3.500 nieuwe woningen bouwen om te voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve vraag. De ruimte hiervoor is beperkt omdat woningbouw uitsluitend mogelijk is binnen de bestaande stad. De komst van de A4 in de vorm van een landtunnel biedt ons de mogelijkheid een gedeelte van deze opgave te realiseren door de bestaande sportvelden om te vormen naar woningbouwlocaties en de sport te verplaatsen naar het tunneldak (wonen op en nabij het tunneldak is daarbij gelet op wet- en regelgeving niet mogelijk). Gelet hierop is besloten Sportpark Kethel te transformeren naar een woonwijk. Overigens wordt in het kader van onze woningbouwopgave gekeken naar alle mogelijke locaties in Schiedam, ook die locaties die u, hoewel niet benoemd, mogelijk beter geschikt vindt voor woningbouw. Niet uitgesloten is dat deze locaties in de toekomst ook zullen worden ontwikkeld.*
- f. *Als voornoemd geldt voor Schiedam een woningbouwopgave. Hierbij wordt specifiek ingezet op woningtypen waaraan een tekort is in Schiedam: eengezinswoningen met een tuin in een suburbane, groene leefomgeving. De bouw van dergelijke woonmilieus draagt bij aan de wens en behoefte om de midden- en hogere inkomens sterker te binden aan Schiedam. Gebouwd wordt dan ook ten behoeve van de vraag op de woningmarkt. Daarbij ziet ook de ontwikkelende partij ruimte voor woningen in dit segment in een steeds verder aantrekkende woningmarkt.*
- g. *In het kader van het verkeerskundige onderzoek zijn verkeertellingen uitgevoerd vanaf maandag 24 februari 2014 t/m woensdag 12 maart 2014. De voorjaarsvakantie was dat jaar van 15 t/m 23 februari waarmee de verkeerstellingen, anders dan u stelt, buiten de vakantieperiode zijn uitgevoerd. De uitgevoerde tellingen geven dan ook een representatief beeld van de verkeersbelasting op de Prinses Beatrixlaan en de Schiedamseweg. Het aantal extra verkeersbewegingen ten gevolge van de ontwikkeling van het sportpark is overigens beperkt. Gelet hierop en de overzichtelijke situatie op de Schiedamseweg worden uit het oogpunt van verkeersveiligheid geen knelpunten verwacht. Ter hoogte van de Prinses Beatrixlaan zal, zoals ook wordt geadviseerd in het verkeerskundig onderzoek, op korte termijn de (regionale) fietsroute vrij komen te liggen van de hoofdrijbaan. De betreffende verkeerstellingen zijn toegevoegd aan het als bijlage 12 bij de toelichting horende verkeersonderzoek.*
- h. *Voor de door u genoemde aspecten (geluid, water, licht, lucht, verkeer) geldt dat deze zullen wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie, maar dat op geen van deze aspecten sprake is van een significante toename waarmee enige wettelijke norm wordt overschreden. Gelet hierop is er uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat geen zwaarwegende reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen*
- i. *Het plangebied was in gebruik als sportpark en was daarmee geen openbaar gebied. Als voornoemd zal de nieuwe woonwijk meer waarde hebben voor flora en fauna dan het huidige sportpark. Voorts zal door de aanleg van een nieuwe verbindingroute over de Poldervaart de verbinding tussen Tuindorp en het Beatrixpark worden verbeterd.*

- j. *Wij herkennen ons niet in uw stelling dat een versteend en overvol gebied ontstaat en het woongenot verminderd. Hoewel het gebied in vergelijking tot de huidige situatie intensiever gebruikt en bebouwd zal worden, is sprake van een woongebied met een relatief lage dichtheid van bebouwing, zeker indien gekeken wordt naar wat in de directe omgeving kenmerkend is. Daarbij geldt de vereiste dat minimaal 30% van het als 'Woongebied bestemde gedeelte van het plangebied als openbaar gebied moet worden ingericht. Ook hiermee wordt overmatige verstening van het gebied voorkomen*
- k. *Voor wat betreft de gevreesde (plan)schade wordt verwezen naar het antwoord onder 3 t/m 27, onderdeel c en d.*

De zienswijze is ongegrond.

29. Hoogheemraadschap van Delfland

- a. *Voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan moeten nadere afspraken worden gemaakt over de aanleg van een oppervlaktewatergemaal, het toekomstig beheer en onderhoud, de monitoring van zettingen, het opstellen van een waterhuishoudkundig plan en de ambities ten aanzien van de waterkwaliteit.*
- b. *Verzocht wordt een overeenkomst te sluiten waarin het Hoogheemraadschap van Delfland wordt gevrijwaard van schadeclaims ten gevolge van de geringe drooglegging en toekomstige verzoeken om schadevergoeding door de gemeente worden afgehandeld.*
- c. *De lagere drooglegging dient in de vorm van een, met het Hoogheemraadschap van Delfland afgestemd, kettingsbeding in de koopovereenkomst worden opgenomen.*

Reactie gemeente

Op voorhand willen wij opmerken dat de zienswijze die u hebt gegeven de reikwijdte van het bestemmingsplan overstijgt. In zoverre is uw zienswijzen dan ook reeds ongegrond. Dit neemt niet weg dat de nadere uitwerking van de uitgangspunten, als benoemd in de waterparagraaf en als eerder bevestigd door het college bij brief van 6 februari 2015, in samenspraak met u plaats zal vinden. Dit betreft echter een uitwerking van de uitgangspunten op een detailniveau welke zich niet verhoudt met het globale karakter van dit bestemmingsplan. Pas op het moment dat door de ontwikkelende partij concrete voorstellen en ideeën zijn ontwikkeld over de inrichting van het gebied zullen en kunnen wij pas met u in overleg treden over deze verdere uitwerking. Daarbij vormen de in de waterparagraaf genoemde uitgangspunten de basis voor de door de ontwikkelende partij op te stellen plannen. Wij gaan er van uit dat wij de constructieve wijze van samenwerking bij dit project kunnen voortzetten bij de verdere uitwerking van de plannen.

- a. *De met de waterhuishouding samenhangende aspecten staan benoemd in de als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde waterparagraaf. Hierin staan de met de waterhuishouding samenhangende uitgangspunten opgenomen. Deze uitgangspunten zijn in samenspraak met u opgesteld. Daarbij staat ook concreet aangegeven welke nadere afspraken nog zullen moeten worden gemaakt. Gelet op de concrete uitgangspunten in de waterparagraaf, het feit dat de waterberging in het plangebied geborgd is en de wijze waarop met zettingen om zal worden gegaan concreet is beschreven zien wij niet in dat met dit bestemmingsplan niet wordt voldaan aan de vereiste die volgt uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening om te voorzien in een goede beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.*

Voornoemde neemt niet weg dat wij, als benoemd in de waterparagraaf, met u nadere afspraken zullen maken op deze onderdelen. Deze afspraken betreffen een technische en/of organisatorische invulling van de uitgangspunten welke gericht zijn op uitvoering van het bestemmingsplan. Deze uitvoeringsaspecten kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld (zie ABRS, nr. 201406300/1R6, r.o. 7.2, d.d. 18 februari 2015). Gelet hierop is er geen aanleiding waarom deze afspraken nu reeds gemaakt moeten worden en niet gewacht kan worden tot meer duidelijkheid is van de concrete uitwerking van dit globale bestemmingsplan (zie o.a. ABRS, nr. 201202859/1/T1/R1, r.o. 9.5, d.d. 24 oktober 2012).

De nadere afspraken en uitwerkingen zullen onderdeel vormen van het door de ontwikkelende partij op te stellen waterhuishoudkundig plan. Dit plan zal pas worden opgesteld nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en een keuze is gemaakt over de definitieve verkaveling en inrichting van het gebied. Het waterhuishoudkundig plan zal worden opgesteld vooruitlopend op en ten behoeve van de bij het Hoogheemraadschap aan te vragen watervergunning. Via deze vergunning kan van uw zijde worden toegezien op een adequate uitwerking van deze uitgangspunten. Op voorhand willen wij reeds opmerken dat het nieuwe oppervlaktegemaal en de inlaat gerealiseerd zullen zijn bij oplevering van de woonwijk, conform de technische eisen en specificaties die het Hoogheemraadschap aan dergelijke voorzieningen stelt. Het toekomstig onderhoud van de watergangen zal worden uitgevoerd door de gemeente Schiedam, uitgezonderd de eerste meter gemeten uit de waterrand welke zullen worden onderhouden door de toekomstige woningeigenaren.

- b. *De wijze waarop wordt omgegaan met schade staat uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg en valt daarmee dan ook buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Net als voornoemd onder a zullen wij met u nadere afspraken maken over de afhandeling van schadeclaims. Daarbij zal als uitgangspunt gelden dat eventuele verzoeken om schadevergoeding, welke uitsluitend zijn toe te schrijven aan de gevolgen van de gekozen drooglegging, door de gemeente Schiedam zullen worden afgehandeld. Een algehele vrijwaring voor alle mogelijke claims kunnen wij u echter niet geven. Zoals gebruikelijk zal in alle gevallen beoordeeld moeten worden wat de oorzaak is van de schade: de drooglegging in het gebied of andere onderdelen van of wijzigen in het watersysteem. Op basis van deze beoordeling zal worden bepaald wie verantwoordelijk is voor de eventuele schade.*
- c. *Ook voor het kettingbeding geldt dat dit onderdeel buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan valt. Dit neemt niet weg dat iedereen via de toelichting (paragraaf 4.1, 4^e aandachtspunt) en de bijbehorende waterparagraaf (paragraaf 5.4) kennis kan nemen van het feit dat sprake is van een beperkte drooglegging. Dit is daarbij nader ingevuld door in het bestemmingsplan een bouwverbod op te nemen voor het bouwen binnen 3,0 meter uit de waterrand, wat nader wordt gemotiveerd in paragraaf 5.3 van de toelichting. De beperkte drooglegging in het gebied mag daarmee als algemeen bekend worden beschouwd. Daarnaast zullen wij de ontwikkelende partij blijven informeren over uw wens een kettingbeding op te nemen om het waterbewustzijn bij de toekomstige bewoners te verbeteren. De wijze waarop daaraan invulling wordt gegeven is vervolgens aan hen. Wij zien echter geen rol voor onszelf om een dergelijk beding ook langs privaatrechtelijke weg verplicht te stellen.*

De zienswijze is ongegrond.

Ambtelijke wijzigingen

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

- In het ontwerp-bestemmingsplan was in artikel 6.2.2, sub b van de planregels reeds een bepaling opgenomen dat gebouwen niet zijn toegelaten binnen 3,0 meter van de waterrand. Omdat de feitelijke waterrand door wijzigingen in de waterspiegel zou kunnen wijzigingen is aan de begripsbepalingen een nieuw begrip ‘waterrand’ (artikel 1.46) toegevoegd. De waterrand wordt hiermee gedefinieerd als het snijpunt van het afgewerkte maaiveld en het water bij een waterpeil van -3,12 meter NAP.

Bijlage: Advies subcommissie zienswijzen



PLAATS

Schiedam

AANWEZIG

A.J. Kuin (voorzitter), R.B. Janssen, F.B. Minhas, E. de Boer, N.M. Engelchor en J. Pegtel (griffie)

DATUM

11 januari 2016

REGISTRATIENUMMER

ONDERWERP

verslag en advies subcommissie zienswijzen 11 januari 2016
bestemmingsplan Sportpark Kethel

Bestemmingsplan Sportpark Kethel

Verschenen zijn de heer R. Rijke (bewoner Schiedamseweg), de heer B. Hovens (adviseur college) en de heer R. Schmidt (projectmanager Schiedam in Beweging) en drie toehoorders.

De heer **Kuin** licht de gang van zaken toe en geeft het woord aan de heer Rijke.

De heer **R. Rijke** zegt een tweetal correcties te hebben op de nota van zienswijzen, daarnaast enkele inhoudelijke opmerkingen en een tip ter afsluiting van zijn inbreng.

Wat de correcties betreft merkt spreker het volgende op:

- bij 2 f: de indruk wordt gewekt dat zijn opmerking het hele plan betreft, maar hij doelt slechts op hoofdstuk 2. Deze heeft de titel “beschrijving van de bestaande situatie”;
- bij 2 s: dit handelt over de ontsluiting zuidoost of noordoost. Spreker heeft in zijn zienswijze feitelijk vastgesteld dat ontsluiting via de noordzijde niet en aan de zuidzijde wel haaks op de bestaande bebouwing woonhuizen uitkomt. In de nota is opgenomen dat ontsluiting aan de noordzijde minder hinder zou opleveren dan die aan de zuidzijde. Dit is niet zijn bedoeling geweest.

De algemene opmerking is dat de nota van zienswijzen een interpretatie bevat. Bij de door spreker twee genoemde punten staat werkelijk iets anders dan hij bedoeld had.

De inhoudelijke opmerkingen beginnen met de titel van het plan. Spreker zegt dat de titel niet wijst op de nieuwe bestemming van het gebied. Het krijgt een heel andere bestemming dan “sportpark Kethel”. Dit is ook niet zo’n gangbaar begrip bij de bewoners van Kethel. Die hebben het eerder over “VVK-terrein” of het “voetbalveld”.

In zijn beleving is het sportpark altijd onderdeel geweest van het Beatrixpark.

Het plan wordt als kleinschalig getypeerd. Maar het wordt door spreker niet als zodanig ervaren. Het is een fikse inbreuk op de omgeving. Dit wordt volgens hem bevestigd in de beschrijving van fase 1:

de woonwijk komt als een enclave in Kethel te staan. Hij vindt het jammer dat het bestemmingsplan dit mogelijk maakt. Het plan maakt het mogelijk om er 110 woningen te realiseren: het komt als een brok in het gebied te staan en doet afbreuk aan de kwaliteit van het gebied. Spreker ziet mogelijkheden om te bouwen in lager dichtheden aan de zijde van de Poldervaart en een verdichting toe te passen richting de Schiedamseweg. Dat zou beter passen. Minder woningen en versnipperen van de verkaveling zijn ook mogelijkheden volgens de heer Rijke.

Anders wordt het een klont. De impressie geeft ook hele gesloten wanden weer, waarbinnen de bewoners leven, met een uitzicht gelijk aan wat hij nu heeft.



In reactie op een vraag van de heer **Minhas** zegt de heer **Rijke** dat hij denkt aan het realiseren van 40 woningen. Maar alles dat lager is dan 110 woningen, geeft meer ruimte om tegemoet te komen aan de omgeving. De Klankbordgroep heeft volgens spreker 80-90 woningen voorgesteld. Naar zijn mening is het minder dicht bebouwen winst, ook voor de mensen die er komen te wonen.

De wijziging die wordt voorgesteld is een breuk in het beleid dat tientallen jaren voor dit gebied gold. Spreker mist de (inhoudelijke) reden voor deze ommezwaai in het beleid. Hij wil de raad aanspreken op de Groenblauwe Structuurvisie. Het gebied wordt groter aangepakt dan als maximaal in de Groenblauwe Structuurvisie is voorgesteld. Alle waardevolle groene delen worden door het huidige bestemmingsplan behandeld.

Spreker vervolgt met de maatschappelijke haalbaarheid: er is een petitie aangeboden door de bewoners uit de omgeving van het plan. Daarin staat dat geen bebouwing gewenst is.

Spreker ziet de Klankbordgroep niet als een vertegenwoordiger van de omgeving. De plannenmakers hebben met enkele bewoners gesproken. bewoners die geen mandaat hadden en hebben niet teruggekoppeld met de buurt. Over de ontsluiting wil hij opmerken, dat hij graag wil zien op welke gronden de huidige ontsluitingsmogelijkheid is gekozen.

Bodemgesteldheid en waterhuishouding: in antwoord 2y wordt gesteld dat het Hoogheemraadschap akkoord is met de plannen, maar dat leest hij niet terug in de reactie van het Hoogheemraadschap.

Het plan gaat uit van droge zomers en natte winters. Onder 2aa wordt gesteld dat een en ander gebaseerd is op de afgelopen 100 jaar. Het zijn verouderde gegevens en er wordt geen rekening gehouden met de toekomstverwachtingen.

Is deze plek wel een geschikte plek om te wonen, gelet op o.a. wateroverlast, ontsluiting en geluidshinder?

Spreker vindt het zeer teleurstellend dat de plannenmakers niet met de direct omwonenden zijn komen praten. Hij mist het fietsonderzoek nog steeds bij de stukken.

De tip die spreker beloofd heeft: bezoek het gebied nog een keer en vergeet dan niet om kaplaarzen aan te trekken.

De heer **Hovens**: Paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan (ruimtelijke en functionele beschrijving) wordt zodanig tekstueel aangepast dat deze in de tegenwoordige tijd is gesteld in plaats van de verleden tijd.

Over de ontsluiting genoemd onder 2s zegt de heer **Hovens** dat meerdere mogelijkheden zijn onderzocht. De ontsluiting aan de noordzijde is alleen bedoeld voor langzaam verkeer (fietsers) en voor calamiteiten (toegang voor bijv. brandweer, ambulances). De thans gekozen ontsluiting aan de zuidzijde is het meest optimaal: de Schiedamseweg wordt niet geheel benut.

Wat de titel van het plan betreft: er is nu gekozen voor een zakelijke naam die herkenbaar is in de stad. De nieuwe naam voor de wijk komt meestal later.

De heer **Minhas** vult aan door te zeggen dat Oranjeburgh in eerste instantie als “oude ziekenhuislocatie” te boek stond.

Wat de beleving van de heer Rijke betreft zegt de heer **Hovens** dat het gebied altijd een sportpark is geweest. Bij de Stadsvisie 2009 is door de gemeenteraad gezegd dat op deze locatie mogelijk woningen zouden kunnen verrijzen. Een en ander is in een stroomversnelling geraakt door de discussie over Schiedam in Beweging. Schiedam heeft een opgave om 3.500 woningen te realiseren. Dan wordt naar alle mogelijke te bebouwen locaties gekeken. Deze locaties worden stuk voor stuk onderzocht op bouwingsmogelijkheden.

De 110 woningen vertegenwoordigen een lagere bebouwingsdichtheid dan Tuindorp heeft. De ontwikkelaar heeft ruimte om het in te vullen. Het zou een optie kunnen zijn om dichter te bouwen aan de zijde van de Schiedamseweg en minder dicht aan de kant van de Poldervaart. Er wordt veel ruimte aan de ontwikkelaar gelaten. Gemeenten schrijven niet meer in detail op hoe gebieden moeten worden ingevuld. Het is aan de markt.

De landijsbaan blijft zoals hij is, er gebeurt niets mee.

De 110 woningen mogen alleen binnen het gele vlak worden gebouwd. Dat gele gebied is zelfs nog iets kleiner dan het huidige sportpark. Het is de opzet om het gebied aan te laten sluiten op de huidige

wijze van bestemmen van de groenstructuren (Groen-1 en Groen-2), zodat er voor de gehele stad een uniform geheel ontstaat.

Deelname aan de Klankbordgroep was op vrijwillige basis. Alle omwonenden konden er zitting in nemen. Deze groep heeft constructief meegepraat over het plan, dat op advies van de Klankbordgroep op onderdelen is aangepast (zoals de hoogte van de woningen).

Ook in de vervolgfase blijven er mogelijkheden om met de ontwikkelaar mee te denken over de toekomstige wijk.

Wat het Hoogheemraadschap betreft: het bestemmingsplan is volledig in lijn met alle uitgangspunten die Delfland aan een dergelijk gebied stelt. De discussie die nu nog gevoerd wordt met Delfland gaat over de mate van detailniveau waarin alles al uitgewerkt moet zijn. Bij een globaal bestemmingsplan als dit kan het nog niet op detailniveau worden uitgewerkt. Dat zal pas gebeuren als er een plan is en een watervergunning aangevraagd gaat worden. Daarbij hoort een waterhuishoudkundig plan dat op detailniveau op alle aspecten in gaat.

Wat het fietsverkeer betreft, het rapport zit bij de laatste versie van de stukken (tellingen zijn toegevoegd door het onderzoeksbureau). Een en ander laat een representatief beeld zien.

De locatie doet qua invloeden (geluid, water e.d.) niet onder voor andere gebieden in Schiedam Noord. De effecten zijn niet zodanig dat het afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat.

De heer **Schmidt** gaat verder in op de visie die ten grondslag ligt aan het plan.

In 2009 heeft de raad aangegeven dat de verenigingen elders gehuisvest zouden moeten worden. Toen was Harga daarvoor nog in beeld. In 2010 is er een andere wending aan gegeven door de inpassing van de A4. Daarnaast is in 2012 een Woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld en een ontwikkelvisie Schiedam in Beweging gemaakt. De visie die er onder ligt is dat er op zoek is gegaan naar ontwikkellocaties voor woningbouw, en vooral naar locaties waar kwalitatief hoogwaardige woonmilieus kunnen worden gerealiseerd. Deze moeten het Schiedammers mogelijk maken om binnen de stad een wooncarrière te maken. De ontwikkelaar ziet mogelijkheden om iets wat duurdere woningen te realiseren. Er ligt dus een uitgebreide, langjarige visie aan ten grondslag.

De gegevens voor de waterhuishouding zijn in tegenstelling tot wat genoemd is, gebaseerd op scenario's voor de komende decennia (50 tot 100 jaar): wat is de komende 100 jaar te verwachten aan buien in extreme situaties. Om de verzakingsproblematiek te vermijden wordt gebouwd op paalfundering door de veenlaag heen naar de onderliggende zandlagen (25 meter diepte).

De heer **Rijke** zegt begrepen te hebben dat de marktwerking op het gebied wordt losgelaten. Zijn algemene indruk van het plan is dat de commerciële partij wordt gefaciliteerd. Twee rapporten over het groen zijn gebruikt voor het plan. De conclusie daaruit is dat een kunstgrasveld niet natuurlijk is. De straten worden op piepschuim aangelegd, is piepschuim dan wel natuurlijk?

Over Delfland zegt spreker dat hij de indruk heeft dat Delfland de vraag stelt: "Waar zijn jullie in Schiedam mee bezig?" Dit is geen goed milieu om te wonen. Het geeft de mogelijkheid een middelmatige wijk neer te zetten, die je overal in Nederland kunt vinden. Dit is zo'n unieke plek, dat door het maken van plannen versterkt moet worden.

De Klankbordgroep heeft naar de mening van de spreker onder regie gewerkt. Op de tweede informatieavond hebben leden van de Klankbordgroep zich uitgesproken tegen bebouwing van sportpark Kethel te zijn. Tevens wijst spreker op de problemen die ook in Woudhoek spelen. Waarom wordt nu weer een plek gerealiseerd met dezelfde problematiek?

De heer **Schmidt** zegt dat de bouwwijze juist inspeelt op de gesignaleerde grondproblemen. Deze voorkomt de problemen. De marktpartij is voor 15 jaar verantwoordelijk om verzakkingen te voorkomen. In Woudhoek is destijds voor een traditioneel proces gekozen. Dit proces zorgt ervoor dat elke 10 jaar moet worden opgehoogd.

Delfland geeft randvoorwaarden mee als waterbeheerder. Aan die randvoorwaarden is volledig voldaan.

De Klankbordgroep heeft twee keer een advies geschreven. Leden van de groep hebben inderdaad aangegeven liever helemaal geen bebouwing te willen. De groep is in het leven geroepen, wetende dat er bebouwing zou komen, om te praten over de wijze waarop de bebouwing zou kunnen worden ingepast (met groen, water en ontsluiting).

De heer **Hovens** haakt in op de natuurwaarde van de sportvelden. Voor flora en fauna hebben sportvelden echter geen meerwaarde. Een woonwijk heeft tuinen, passages en water en betekenen een verbetering voor flora en fauna. Dit is ook onderzocht.

Nadat is geconcludeerd dat de zienswijzen voldoende zijn toegelicht en betrokkene in de gelegenheid is gesteld om te reageren op de reactie van het college in de Nota van zienswijzen, wordt de hoorzitting gesloten, maar eerst wordt het vervolg van de procedure toegelicht:

De subcommissie stelt in beslotenheid het advies op. Het verslag en advies worden zo snel mogelijk verspreid onder de indieners van de zienswijzen. Behandeling van het bestemmingsplan inclusief de Nota van zienswijzen staat geagendeerd voor de commissievergadering van 19 januari 2016. In de commissievergadering kan worden ingesproken, maar niet voor een herhaling van de betogen die in de subcommissie zijn gehouden, spreektijd is dan maximaal 5 minuten. Na de commissiebehandeling staat het onderwerp op de agenda van de raadsvergadering van 26 januari 2016. Daar kan slechts worden ingesproken als het na de commissievergadering een bespreekstuk blijft en geen hamerstuk wordt.

Beraadslagen en advies

De subcommissie constateert dat na het betoog van de heer Rijke Paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan (ruimtelijke en functionele beschrijving) zodanig tekstueel wordt aangepast dat deze in de tegenwoordige tijd is gesteld in plaats van de verleden tijd.

In plaats van 28 zijn 29 zienswijzen ingediend. Dit aantal wordt in de stukken aangepast.

Met inachtneming van bovenstaande opmerkingen adviseert de subcommissie zienswijzen de zienswijzen met betrekking tot het bestemmingplan Sportpark Kethel gegrond dan wel ongegrond te verklaren overeenkomstig de Nota van zienswijzen.

De secretaris van de subcommissie zienswijzen,
N.M. Engelchor