



gemeente
Schiedam

gemeente Schiedam cluster Stedelijke Ontwikkeling afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Vastgoed & Grondzaken

Postbus 1501 3100 EA Schiedam

Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
--

T 14 010 W www.schiedam.nl
--

Reactienota

Voorontwerp-bestemmingsplan ‘Kethelse Venen’

- Gemeentelijke reactie op inspraakreacties;
- Ambtelijke wijzigingen.

Inleiding

Op 3 september 2013 heeft het college het voorontwerpbestemmingsplan 'Kethelse Venen' vastgesteld. Middels een brief d.d. 9 september 2013, zijn zowel de bewoners van het plangebied als de bestuurlijke partners op de hoogte gesteld van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kethelse Venen'. Iedereen heeft daarbij de mogelijkheid gehad om, gerekend vanaf 11 september 2013, binnen zes weken een reactie te geven. Gedurende deze termijn zijn er 13 inspraakreacties ingediend. De reacties worden hieronder samengevat en zakelijk weergegeven. Ook wordt ingegaan op enkele ambtelijke wijzigingen.

De inspraakreacties zijn ingediend door:

1. J. Niemann, Groeneweg 31, 3124 KA te Schiedam;
2. TenneT te Arnhem;
3. KPN te Den Haag;
4. Stedin te Rotterdam;
5. A. Deuze, Kalixfors 91, 3124 RB te Schiedam;
6. M. Heijdra, Kerkweg 97, 3124 KD te Schiedam;
7. Provincie Zuid-Holland te Den Haag;
8. J. van der Vlugt, p/a Rombou, Postbus 240, 8000 AE te Zwolle;
9. Hoogheemraadschap van Delfland te Delft;
10. Nederlandse Gasunie te Groningen;
11. N.G.M. Maat en M.A.M. Maat van Noordt, Groeneweg 61, 3124 KA te Schiedam;
12. Comité 'Behoud Historisch Kerkbuurt', Kandelaarweg 13047 EV te Rotterdam;
13. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond te Rotterdam.

Inhoudelijke beoordeling inspraakreacties

1. J. Niemann

- a. Op het perceel Groeneweg 31 is niet één maar zijn twee burgerwoningen aanwezig.
- b. Beide kadastrale percelen R189 en R190 betreffen één gemeentelijk monument.
- c. De kadastrale ondergrond is onjuist.
- d. De paddock en de uitloop zijn ingetekend als 'Agrarisch met natuur- en landschapswaarden' in plaats van 'Wonen-1'.
- e. Hoe wordt invulling gegeven aan de huidige invulling van het bestemmingsplan indien de huidige maatvoering de limieten reeds overschrijdt.
- f. Kunnen in het bestemmingsplan duurzame energievoorzieningen toegestaan worden zoals, windmolens, zonnepanelen e.d..

Reactie gemeente

- a. *In het huidige bestemmingsplan Abtswoude is op dit perceel slechts 1 burgerwoning toegestaan. Uit het archief blijkt dat in de tussentijd geen vergunningen zijn verstrekt of ruimtelijke procedures doorlopen voor een tweede woning. Betrokkene heeft niet aangetoond dat dit onjuist is. Het toevoegen van een woning in dit gebied is in strijd met het provinciaal beleid en leidt tot ongewenste precedentwerking zodat niet aan de wens van betrokkene tegemoet kan worden gekomen.*
- b. *Dit is inderdaad juist maar niet relevant voor het bestemmingsplan.*
- c. *De kadastrale ondergrond heeft geen juridische waarde binnen het bestemmingsplan maar dient slechts ter oriëntatie. Niettemin zal bekeken worden of er een nieuwere versie van de kadastrale ondergrond beschikbaar is. Indien dit het geval is zal de nieuwste kadastrale ondergrond worden aangegeven.*
- d. *De paddock heeft in tegenstelling tot wat betrokkene veronderstelt een woonbestemming en niet een agrarische bestemming. De uitloop heeft wel een agrarische bestemming omdat dit als onderdeel van de weide aan de achterzijde wordt gezien. Het is niet wenselijk om dit binnen de woonbestemming te integreren omdat eventuele bebouwing ter plekke ten koste gaat van de openheid van het landschap. Ter plekke zijn ook geen bouwwerken aanwezig die zouden kunnen leiden tot de conclusie dat opname in de bestemming 'Wonen-1' gerechtvaardigd is.*

- e. *In artikel 23.1 is een bepaling opgenomen over maatvoering die afwijkt van de nieuwe normen. De bepaling luidt als volgt: Een bestaand bouwwerk, waarvan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de feitelijk aanwezige hoogte, oppervlakte of afstand tot een ander gebouw of grenslijn in strijd is met een in dit plan voorgeschreven maximum dan wel minimum hoogte, oppervlakte of afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd. Voor wat betreft het teniet gaan van een bouwwerk door een calamiteit wordt verwezen naar artikel 29.1 waarin vermeld staat dat het gehele bouwwerk opnieuw mag worden gebouwd indien binnen twee jaar na de calamiteit de benodigde vergunning wordt aangevraagd.*
- f. *Binnen het bestemmingsplan zijn deze toegestaan indien deze binnen de opgenomen bebouwingsregelingen passen. Dit is voor de meeste voorzieningen, zoals zonnepanelen, voldoende. Windmolens passen niet in deze bepalingen en zijn in het open weidegebied ook niet wenselijk. Daarnaast is het plangebied ook niet als concentratiegebied aangewezen in de provinciale Verordening Ruimte.*

2. TenneT

- a. *Tennet geeft aan dat de belemmerde zakelijke rechtsstrook 50 meter is en vraagt dit aan te passen op de verbeelding waar de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' middels een strook van 40 meter is aangegeven.*
- b. *Tennet vraagt het aanlegvergunningstelsel bij de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' uit te breiden met het aanleggen van watergangen en waterpartijen, het wijzigen van het maaiveldniveau en het aanleggen van oppervlakteverhardingen.*
- c. *Tevens verzoekt TenneT om de aanlegmogelijkheid van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 5 meter geheel te laten vervallen.*

Reactie gemeente

- a. *Hoewel het privaatrecht niet doorslaggevend is voor de vraag hoe dubbelbestemming exact gesitueerd moet worden en in het aanpalende, recent vastgestelde, bestemmingsplan 'Polderwetering' ook een zone van 40 meter voor de hoogspanningsverbinding opgenomen is, zien wij toch aanleiding om aan de wens van TenneT tegemoet te komen. Reden hiertoe is dat uit een telefonische toelichting op de inspraakreactie blijkt dat de maat van 50 meter uit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk is. De verbreding stuit, gelet op de onderliggende bestemmingen met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden, ook niet op onevenredige bezwaren. TenneT heeft voorts aangegeven dat zij per abuis geen reactie ten aanzien van bestemmingsplan Polderwetering hebben ingediend op dit punt.*
- b. *Wij zien geen aanleiding om de planregels aan te vullen met de voorgestelde passages, omdat het hier een bovengrondse hoogspanningsverbinding betreft. Wij zien niet in dat wijzigingen in het maaiveldniveau of het aanleggen van watergangen zullen leiden tot dusdanige zettingen dat deze een significante invloed hebben op de fundering van de hoogspanningsverbinding. Daarbij is overwogen dat ter plekke, zoals door u ook is aangegeven, een zakelijk recht is gevestigd welke eveneens ziet op het goed functioneren van de hoogspanningsverbinding. Telefonisch heeft u uiteengezet dat dit inspraakonderdeel er mede op toeziet om met elkaar in gesprek te komen bij dergelijke ontwikkelingen. Zoals u ambtelijk reeds is medegedeeld zijn de genoemde ingrepen niet bij recht toegestaan en betrekken wij bij eventuele ontwikkelingen ter plaatse ambtshalve alle betrokkenen waaronder ook TenneT.*
- c. *Het gaat hier niet om het bouwen van bouwwerken maar voor het aanleggen van constructies, installaties of apparatuur. In heroverweging zijn wij van mening dat de bepalingen die ten aanzien van bouwwerken gelden ook voor deze constructies en installaties toereikend zijn. De bedoelde bepaling in artikel 18.4 wordt geschrapt.*

3. KPN

- a. KPN geeft aan dat het plan geen gedetailleerd inzicht geeft in de werkzaamheden die mogelijk uitgevoerd gaan worden en wijst op het handhaven van bestaande tracés, het creëren van nieuwe tracés aan beide kanten van de straten in openbare grond, op het vrijhouden van tracés van bomen en beplanting en op de mogelijkheid om kabelverdeelkasten op te richten.
- b. KPN vraagt voorts om bij planontwikkelingen een KLIC melding in te dienen om de aanwezige kabels en leidingen in de ondergrond in beeld te brengen.

Reactie gemeente

- a. *Het bestemmingsplan is een kaderstellend plan dat ook niet beoogd om op uitvoeringsniveau een gedetailleerd beeld te geven. Binnen de bestemmingen 'Verkeer- en verblijfsdoeleinden' en 'Verkeer-railverkeer' zijn zowel bestaande 26.1, onder a een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor bouwwerken van algemeen nut. Bij het plaatsen van nieuwe bomen of diepwortelende beplanting wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van bestaande of geplande tracés.*
- b. *Bij planontwikkelingen wordt standaard een KLIC melding gedaan omdat wij het inderdaad van belang vinden om te bezien hoe de kabels en leidingen zijn gesitueerd.*

4. Stedin

Stedin wijst er op dat in de toekomst voor mogelijke inbreidingslocaties ten behoeve van de energiebehoefte binnen dit bestemmingsplan rekening gehouden moeten worden met het stichten van een transformatorstation c.q. gasstation t.b.v. distributie van elektriciteit en/of gas en geeft daarvoor enkele voorwaarden mee.

Reactie gemeente

Binnen de bestemmingen 'Verkeer- en verblijfsdoeleinden' en 'Verkeer- railverkeer' is de bouw van een transformatorstation c.q. gasstation mogelijk. Ook is er in artikel 26.1, onder a een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het oprichten van dergelijke gebouwen. Bij een concreet verzoek van Stedin zullen de in de inspraakreactie genoemde voorwaarden in acht worden genomen.

5. A. Deuze

De heer Deuze geeft aan tegen het veranderen van het bestemmingsplan te zijn omdat hij nu een mooie evenwichtige omgeving heeft die niet verstoord mag worden door de aanleg van de Kethelse Venen met een landgoed.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan Kethelse Venen is een conserverend bestemmingsplan. Dit impliceert dat er ten opzichte van de huidige situatie geen wijzigingen doorgevoerd worden. Alleen het landgoed vormt hier een uitzondering op. Omdat het landgoed alleen in het noordelijke deel bebouwd wordt met 1 woning blijft de openheid van het landschap grotendeels in stand. Omdat het landgoed voor een ecologische-, landschappelijke- en recreatieve versterking zorgt wordt deze natuurlijke omgeving kwalitatief zelfs verder versterkt. Vanuit de woning van betrokkene is er overigens ook geen direct zicht op de nieuw te bouwen woning te verwachten.

6. M. Heijdra

- a. Betrokkene geeft aan dat hij geen bewonersbrief heeft ontvangen.
- b. Betrokkene geeft aan dat het landgoed wordt gecreëerd voor het financiële gewin van 1 persoon, dat de dieren ter plekke niet meer geweid kunnen worden en spreekt de wens uit dat het open weidelandschap behouden moet blijven.

Reactie gemeente

- a. *De gemeente Schiedam heeft er voor gekozen om bewoners van het plangebied een brief te sturen over het voorontwerp bestemmingsplan. Dit gaat verder dan de gebruikelijke kennisgeving in het huis-aan-huisblad en op onze website, hetgeen eveneens heeft plaatsgevonden. Omdat de familie Heijdra buiten het plangebied woont hebben zij deze brief niet ontvangen.*
- b. *Het landgoed zorgt voor een ecologische-, landschappelijke- en recreatieve versterking en dient daarmee een algemeen belang. Omdat het landgoed alleen in het noordelijke deel bebouwd wordt met 1 woning blijft het open weidegebied grotendeels in stand. Waarschijnlijk kunnen de dieren ter plekke in de toekomst niet meer dan wel niet meer in dezelfde mate geweid worden, maar de gemeente hoeft hier geen doorslaggevende betekenis aan toe te kennen. Gezien de genoemde ecologische- en landschappelijke- en recreatieve versterking die het landgoed teweeg brengt vinden wij deze belangen zwaarder wegen.*

7. Provincie Zuid-Holland

- a. De provincie geeft aan dat er conform artikel 2, lid 3 van de Verordening Ruimte een beeldkwaliteitsparagraaf moet worden opgenomen indien een ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt en waaruit blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de ambities behorende bij de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie.
- b. De provincie stelt zich op het standpunt dat niet alle archeologische monumenten afdoende worden beschermd.

Reactie gemeente

- a. *Conform artikel 2, lid 3 dient alleen een beeldkwaliteitparagraaf te worden opgesteld indien er ruimtelijke effecten zijn te verwachten of indien er sprake is van een uitstraling naar het buitengebied. Gezien de omvang van het gebied, de ligging van het gebied tegen de (afschermende) spoorlijn, het inrichtingsplan en de beperkte bebouwing en verkeersaantrekkende werking vinden wij dat in redelijkheid er geen ruimtelijke effecten of uitstraling is naar het buitengebied die een beeldkwaliteitparagraaf rechtvaardigen. Na ambtelijk overleg met de provincie hebben wij echter in de toelichting alsnog een bondige beeldkwaliteitsparagraaf ingevoegd.*
- b. *De genoemde kleinere woonheuvels met de nummers 22770, 21989, 22716 en 21985 zijn buiten het bestemmingsplangebied van de Kethelse Venen gelegen. De vindplaatsen met waarnummers 4552, 4554, 4556, 4557 en 4559, vallen binnen de grotere monumenten 9421 en 9422. De archeologische waarde wordt volledig geborgd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Het plan regelt als maat "niet dieper dan maaiveld". Wij stellen ons dan ook op het standpunt dat de bescherming van deze archeologische monumenten afdoende is geregeld. Ambtelijk is voorgaande reactie reeds met de provincie Zuid-Holland besproken. De provincie stelt overigens in een ambtelijke reactie (naar aanleiding van deze inspraakreactie) dat zij zich alsnog op het standpunt stelt dat het thema archeologie goed in het voorontwerp bestemmingsplan is verwerkt.*

8. J. van der Vlugt

- a. Cliënt kan zich niet verenigen met de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden en wil de aanvulling 'natuur- en landschapswaarden' laten vervallen.
- b. De aanduiding 'paardenhouderij' ontbreekt ter plaatse van de Joppelaan 4 terwijl de paarden en pony's een belangrijke tak van het bedrijf vormen.
- c. De buitenrijbak valt niet in het bouwvlak.
- d. Cliënt kan zich niet vinden in de wijzigingsmogelijkheid, en de daarbij behorende voorwaarden, om een landgoed te creëren.

Reactie gemeente

- a. *In het voorontwerp-bestemmingsplan was een omissie geslopen. Op de verbeelding was namelijk aangegeven dat de bedoelde gronden de bestemming 'Agrarisch' hadden, dus zonder de toevoeging natuur- en landschapswaarden maar dit was ten onrechte niet in de regels vertaald. Deze regels zijn alsnog toegevoegd zodat aan de wens tegemoetgekomen wordt.*
- b. *De bedoelde aanduiding is wel op de verbeelding aangegeven maar eigenlijk niet benodigd daar binnen de bestemming 'Agrarisch', paardenhouderijen zonder meer zijn toegestaan. Zoals betrokkene aangeeft is op dit gebied het Landschapsonwikkelperspectief niet van toepassing zodat er geen reden is om het begrip agrarisch bedrijf hiertoe onnodig in te perken. De aanduiding 'paardenhouderij' zal dan ook van de verbeelding ter plekke worden verwijderd. Dit heeft geen gevolgen voor betrokkene.*
- c. *Het bouwvlak uit het bestemmingsplan Spaland is gewijzigd overgenomen doordat er ambtshalve een vergroting aan de zuidoostzijde is overgenomen door bestaande gebouwen. Een buitenrijbak past functioneel in de toegekende agrarische bestemming. Er is in de tussentijd niet gebleken dat er vergunningen of aanvragen zijn gedaan voor een buitenrijbak die een opname in het bouwvlak rechtvaardigen.*
- d. *Betrokkene is inmiddels geen rechthebbende meer van de bedoelde gronden daar de overeenkomst met hem is opgezegd. Mede daardoor is het plan van het landgoed ook juridisch uitvoerbaar. Betrokkene stelt dat hij de gronden nodig heeft voor zijn bedrijf maar gaat er aan voorbij dat hij jarenlang deze gronden om niet en voor economisch gewin heeft kunnen gebruiken. Daar hij geen eeuwige aanspraak op deze gronden kan maken had het voor betrokkene in de rede gelegen eerder hierop te anticiperen. Het feit dat een minimumeis is gesteld aan het landgoed betekent niet dat de gemeente geen groter landgoed middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan maken. Dit mede doordat voor de gehele aanduiding van het wijzigingsgebied een concept plan voor het landgoed is opgesteld. Indien betrokkene wil participeren in het landgoed dan adviseert de gemeente daarbij contact op te nemen met de initiatiefnemer. De gemeente is bereid om hierin te bemiddelen. Ten aanzien van de milieuhygiënische belemmeringen zien wij geen aanleiding om de redactie aan te passen daar deze helder genoeg is en ook reeds aan de wens van betrokkene tegemoet komt. Tot slot zien wij geen reden om een volwaardig beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan toe te voegen maar hebben wij wel een bondige beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Zie hiervoor ook zienswijze 7, onderdeel a.*

9. Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap kan instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan omdat alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding zijn geborgd.

Reactie gemeente

Wij nemen met genoegen kennis van uw reactie.

10. Nederlandse Gasunie

- a. *De Gasunie geeft aan dat de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' kan komen te vervallen omdat deze plaatsgebonden risicocontour aan wijziging onderhevig is en omdat anders het hele bestemmingsplan opnieuw doorlopen moet worden.*
- b. *De Gasunie stelt dat in verband met de veiligheid het ongewenst is om, nog los van de functie of het oppervlak, oppervlakteverhardingen zonder meer toe te staan.*
- c. *Bij de bestemming 'Agrarisch' zijn geen planregels opgenomen.*

Reactie gemeente

- a. *Het is juridisch niet mogelijk om de aanduiding te laten vervallen. Indien er sprake is van wijziging van de contour dan kan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 25.1 worden toegepast zodat niet een gehele bestemmingsplanprocedure gevolgd hoeft te worden.*
- b. *De redactie van artikel 17.4.1 is aangescherpt zodat duidelijk wordt dat alle oppervlakteverhardingen binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' aanlegvergunningplichtig zijn. De aanlegvergunning kan worden verleend indien onder meer een positief advies van de leidingbeheerder gegeven is.*
- c. *Deze omissie is hersteld.*

11. N.G.M. Maat en M.A.M. Maat-Van Noordt

- a. Aangegeven wordt dat er op de Groeneweg 54 een bedrijfswoning is ingeleverd ten behoeve van de natuur die niet gerealiseerd is.
- b. De wens bestaat om aan de Groeneweg 61 een tweede bedrijfswoning te realiseren en dit in het bestemmingsplan op te nemen.
- c. Het landgoed past niet in de lintbebouwing maar zou beter in open gebied gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast wordt de aanvraag tot het stichten van het landgoed alleen om belastingtechnische redenen gedaan en pleegt A.G. Maat geen onderhoud aan zijn onroerend goed.

Reactie gemeente

- a. *In het voorheen geldende bestemmingsplan Abtswoude, als gevolg van de vordering van de Dienst Landelijk Gebied, de bedrijfswoning Groeneweg 54 planologisch niet mee aanwezig. Het nieuwe bestemmingsplan maakt ten opzichte van het oude bestemmingsplan dan ook geen verschil als het gaat om het aantal woningen ter plekke. De bedoelde zone is aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur in onder meer het provinciale beleid. Het bestemmingsplan Kethelse Venen sluit hierbij aan en geeft het gebied, met uitzondering van de daarin gelegen burgerwoningen, de bestemming 'Natuur'. De gemeente is ook gehouden het provinciale beleid over te nemen.*
- b. *Als gevolg van de in januari 2010 ingediende aanvraag bouwvergunning voor een tweede woning loopt momenteel een gerechtelijke procedure tegen de weigering deze vergunning te verlenen. De gemeente Schiedam ziet thans geen aanleiding van dit standpunt af te wijken. Mocht bij het vaststellen van het bestemmingsplan er, naar aanleiding van de uitkomst van de gerechtelijke procedure, reden zijn om alsnog een wijziging door te voeren dan zullen wij dat op dat moment bezien. Overigens geldt ook hier dat zowel het oude als het nieuwe bestemmingsplan ter plekke geen bedrijfswoning mogelijk maakt en dat de bouwvergunning mede geweigerd is wegens strijd met het Landschapsontwikkelingsperspectief Midden-Delfland. Er is dus geen sprake van gewijzigd beleid.*
- c. *De gemeente Schiedam beoordeelt verzoeken zoals deze binnenkomen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en kijkt daarbij of er vanuit het algemeen belang een meerwaarde is voor het initiatief. Als het antwoord daarop bevestigend is, zoals in onderhavige casus, dan is er geen reden om de aanvrager te verzoeken op een andere locatie het landgoed te realiseren. Eén van de redenen om mee te werken aan het landgoed is dat het landgoed opengesteld wordt ten behoeve van extensief recreatief gebruik. De ligging nabij de woonwijken kan hierbij eerder als een voordeel dan een nadeel worden beschouwd omdat het landgoed als een overgangszone kan worden beschouwd. Het gebied is nu niet toegankelijk ten behoeve van extensieve recreatie en haar open karakter blijft met deze ontwikkeling grotendeels behouden.*

12. Comité 'Behoud Historisch Kerkbuurt'

Algemeen

- a. De bestemming Wonen 1 en 2 zijn niet goed op de plankaart weergegeven.
- b. Het waardevol archeologisch gebied is evenals het waardevol cultuurhistorisch gebied niet goed aangegeven.
- c. Er is een perceel aan de Kerkweg in gebruik als opslagterrein en verzocht wordt om passende maatregelen te nemen indien het gebruik en de bestemming niet in overeenstemming met elkaar zijn.

- d. Er is, mede door het ontbreken van specifiek beleid ten aanzien van landgoederen in Schiedam, onvoldoende gemotiveerd waarom een landgoed mogelijk is en verzocht wordt daarom om een beleidskader voor landgoederen op te stellen. Verder wordt het provinciaal beleid aangestipt en het beleidskader Landgoederen van de gemeente Midden-Delfland waarbij gesteld wordt dat het logisch is de aangehaalde passages van het beleidskader van de gemeente Midden-Delfland ook van toepassing te verklaren op het landgoed in Schiedam.
- e. Aansluitend op het voorstel tot dit landgoed wil men een ander voorstel tot verrijking van het landschap bespreekbaar maken.

Nee

- a. De aanleg van een landgoed en de nieuwbouw van een landhuis doet onaanvaardbare afbreuk aan het cultuurhistorische karakter en de openheid van Kerkbuurt. Het doet daarmee afbreuk aan de identiteit van Kerkbuurt.
- b. De aanleg van een landgoed en de nieuwbouw van een landhuis houdt in dat stedelijke functies worden toegestaan in het buitengebied waartegen geen verbetering - naar onze mening is eerder sprake van een verslechtering - van de kwaliteiten van dit buitengebied tegenover staat.
- c. De aanleg van een landgoed en de nieuwbouw van een landhuis leidt niet tot een substantiële verbetering van de in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten op het gebied van natuur-, landschappelijke en recreatieve waarden.
- d. Er is geen sprake van een groot maatschappelijk, sociaal en/of (bedrijfs)economisch belang voor de aanleg van een landgoed en de nieuwbouw van een landhuis (geen algemeen belang).
- e. De aanleg van een landgoed en de nieuwbouw van een landhuis hindert de uitoefening van de agrarische functie. Het landgoed belemmert de agrarische bedrijfsvoering van het enige agrarische bedrijf gelegen in het plangebied.
- f. In dit gebied past geen landgoed: het ligt daarvoor te veel ingesloten tussen de spoorweg/spoordijk en de woningen gelegen aan de Kerkweg.
- g. Er zijn reële andere mogelijkheden in deze omgeving voor de aanleg van een landgoed en de nieuwbouw van een landhuis waarbij wel sprake is van een verrijking van de landschapswaarde.

Nee, tenzij

- a. Voorop wordt gesteld dat eerst dient te worden onderzocht of het door ons aangegeven alternatief (en andere alternatieven) in deze omgeving tot de aanleg van een landgoed en de nieuwbouw van een landhuis door de initiatiefnemer zou kunnen leiden tot een betere, daadwerkelijke verrijking van de landschapswaarde.
- b. Het landgoed dient het huidige opslagterrein aan de Kerkweg (de 'mismatch', zie hiervoor) te omvatten en dit perceel dient in natuurlijke staat door de eigenaar/gebruiker/initiatiefnemer te worden teruggebracht (groen, geen asfalt).
- c. De aanleg van een landgoed en de nieuwbouw van een landhuis moet in het teken staan van behoud van het (cultureel)historische karakter en de openheid van Kerkbuurt.
- d. De functie van landgoed dient te worden gecombineerd met de bestaande agrarische functie van de betrokken grond.
- e. Conform behoud van cultuurhistorische waarden past nieuwbouw in Kerkbuurt niet. Aanpassing (aantasting) van het open landschap evenmin.
- f. Er mag slechts 1 woongebouw gerealiseerd worden met een proportionele inhoud
- g. De beoogde ligging van de nieuwbouw volgens de schets volgt niet de lintbebouwing die zo karakteristiek is voor deze streek.
- h. Afgevraagd wordt of de schets van de beoogde nieuwbouw strookt met de welstandsparagraaf "de historische Kern van Kethel".
- i. Indien de wijziging tot landgoed zou doorgaan dan vragen wij uw aandacht om in de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw op te nemen dat er een kuip (aangelegd met stalen damwanden) op de bouwplaats wordt gegraven om zodoende de kelders in de onderbouw aan te leggen.

- j. Mocht de initiatiefnemer een geluidsscherm wensen te plaatsen op zijn gebied dan zijn wij hiervan op voorhand tegen gezien het gezicht belemmerende effect.
- k. Aanleg van boomgaarden dient zodanig te geschieden dat uitzicht en behoud van zonlicht behouden blijft.
- l. Aanleg van sloten dient zodanig te geschieden dat het verzakken van achtertuinen en woningen wordt voorkomen. Daarnaast dient de grond niet te worden verplaatst of te worden opgehoogd achter rechtgezette woningen.
- m. Gewezen wordt op de verkeerstechnische aspecten Wandelpaden op het landgoed dienen niet te dicht op aansluitende percelen (woningen) komen te liggen, om overlast te voorkomen en in verband met behoud van privacy. Voorts wordt aandacht gevraagd hoe met het openstellen van het landgoed overlast kan worden voorkomen in geval van zwerfafval en wandelend publiek.
- n. Opgemerkt wordt dat de initiatiefnemer nog enkele andere terreinen in dit plangebied en in het nabij gelegen plangebied 'Polderwetering' in eigendom heeft en exploiteert en die een rommelige, ontsierende uitstraling hebben. Wij vinden dat aan de stichting van een landgoed aan de Kerkweg de voorwaarde zou moeten worden gekoppeld tot het opknappen van de bovengenoemde percelen en woningen en het verwijderen van het kassencomplex annex stacaravanopslag.
- o. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor de continuïteit van de toegang tot het landgoed en de kwaliteit van het landschapsbeheer.

Reactie gemeente

Algemeen gedeelte

- a. *De gemeente Schiedam heeft een bestemmingsplansystematiek waarbij vrijstaande woningen de bestemming 'Wonen- 1' en halfvrijstaande woningen de bestemming 'Wonen-2' hebben gekregen. Omwille van consistentie is deze systematiek hier toegepast. Feitelijk komt het er op neer dat alleen de woningen Kerkweg 42 en 44 de bestemming 'Wonen-2' hebben gekregen. Alle overige woningen zijn vrijstaande woningen en hebben derhalve de bestemming 'Wonen-1' gekregen. Deze bestemmingen zijn ons inziens juist weergegeven op de plankaart.*
- b. *Naar aanleiding van een gesprek met u is een kaart aan u verstrekt waarop alleen de situering van de archeologische waarden is weergegeven. U heeft geen inhoudelijke redenen aangevoerd waarom deze kaart, die ongewijzigd als onderlegger voor de verbeelding heeft gefungeerd, niet inhoudelijk juist zou zijn. Op de verbeelding behoren cultuurhistorisch waardevolle panden de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie' te krijgen. Het gaat hierbij om de panden Kerkweg 38 en Groeneweg 15. In het gebied zijn ook panden aanwezig die als monument zijn aangewezen. Deze panden hebben in het ontwerp bestemmingsplan niet de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie' gekregen omdat zij reeds bestemd worden op grond van monumentenwetgeving en het om administratieve redenen niet gewenst is om een dubbele bescherming op te nemen. Om voorgaande redenen is in het ontwerp bestemmingsplan de dubbelbestemming bij het gemeentelijk monument aan de Groeneweg 23 verwijderd en wordt de dubbelbestemming aan Kerkweg 38 en Groeneweg 15 toegekend. Dit is u mondeling reeds medegedeeld.*
- c. *Vanuit beleidsmatig oogpunt vinden wij de nu gegeven bestemming wenselijk. Deze bestemming is onverkort overgenomen uit het vorige plan. Toezicht en handhaving maken geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure.*
- d. *Naar het idee van de gemeente is voldoende gemotiveerd waarom het landgoed wenselijk is. Daarnaast is er geen noodzaak om een beleidskader voor landgoederen op te stellen. Beleid wordt doorgaans opgesteld indien er veel aanvragen zijn voor iets wat makkelijk te categoriseren is. Doordat het buitengebied van de gemeente Schiedam zeer beperkt is en er slechts twee grootgrondbezitters zijn (Staatsbosbeheer en Recreatieschap Midden-Delfland) is het niet te verwachten dat er nog veel aanvragen voor een landgoed zullen binnenkomen. Ook is een stedelijke gemeente als Schiedam niet te vergelijken is met een landelijke gemeente als Midden-Delfland. Tot slot heeft de provincie Zuid-Holland wel richtlijnen voor een landgoed. Deze kunnen dan ook voor het grootste gedeelte van het gebied als leidraad dienen. Het gebied waar het landgoed komt valt binnen de provinciale stedelijke*

contour waardoor dit beleid niet rechtstreeks van toepassing is. Ook valt het gebied buiten het gebied Midden-Delfland zodat ook daar geen reden in gezien hoeft te worden om aan te sluiten bij beleid van de Midden-Delfland waar de gemeente Schiedam geenszins aan gebonden is. Gezien de voorgaande argumentatie kiest de gemeente Schiedam dan ook voor een beoordeling op maat.

- e. De gemeente Schiedam stelt zich hier constructief in op en wil het initiatief nemen om partijen bij elkaar te brengen om dit bespreekbaar te maken. De gemeente Schiedam is niet volledig van de bedoelde gronden en is daarbij dus afhankelijk van de goodwill van alle betrokkenen.*

Nee

- a. Er is reeds gemeld dat de openheid van het gebied grotendeels in stand blijft. Bij het ontwerp van het landgoed is aan de openheid ook aandacht besteed doordat aanvankelijk ook opgaande beplanting onderdeel van het plan uit maakte. Dit is juist ter waarborging van de openheid van het landschap verwijderd. Bij de inrichting van het landgoed is goed gekeken naar de cultuurhistorische aspecten. In het inrichtingsplan is ook een hoofdstuk aan historie gewijd. In de ruimtelijke uitgangspunten komt dit terug. Zo sluit de verkaveling bijvoorbeeld aan op de historische structuren. De gemeente Schiedam vindt dan ook dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de identiteit van Kerkbuurt maar dat er een nieuwe dimensie aan deze identiteit wordt toegevoegd.*
- b. De Kerkweg en omgeving vallen niet in het buitengebied maar binnen de bebouwde kom. Hier zijn stedelijke functies zonder meer toegestaan. Dit neemt echter niet weg dat ook in dergelijke gevallen gestreefd wordt naar een kwalitatieve verbetering van het gebied (zie hierna).*
- c. Wij zijn van mening dat de aanleg van dit landgoed leidt tot een verbetering van de in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten op het gebied van natuur-, landschappelijke en recreatieve waarden. Het gebied is nu niet opengesteld en wordt dit in de toekomst wel. Het gebied kan door haar ligging een belangrijk uitloopgebied worden voor mensen in de omgeving. In het reeds aan u toegestuurde inrichtingsplan is uiteengezet hoe de landschappelijke en ecologische inrichting gaat plaatsvinden inclusief het beheer. In alle redelijkheid kan gezien de bestaande situatie niet staande worden gehouden dat dit niet tot een verbetering leidt.*
- d. De genoemde verbetering op het gebied van natuur-, landschappelijke en recreatieve waarden is ons inziens wel degelijk als een algemeen belang te kwalificeren.*
- e. Het klopt dat het uitoefenen van een agrarisch bedrijf in de bestaande vorm niet meer mogelijk is. Wel is dit wellicht in extensievere vorm mogelijk maar dit zal in overleg met de initiatiefnemer besproken moeten worden. De gemeente heeft in de belangenafweging een grotere rol toegekend aan de verbetering van de natuur-, landschappelijke en recreatieve waarden. Daarbij komt dat de betreffende agrarische ondernemer geen rechthebbende meer is van de bedoelde gronden.*
- f. Niet in te zien is waarom de situering ten opzichte van de spoorweg en de woningen aan de Kerkweg zou kunnen leiden tot het standpunt dat geen landgoed ter plekke mogelijk is.*
- g. De gemeente bestrijdt dat er geen versterking plaatsvindt van de landschappelijke waarden. Of er reële andere mogelijkheden in deze omgeving voor de aanleg van een landgoed en de nieuwbouw van een landhuis kan niet leiden tot een conclusie dat dit initiatief niet uitgevoerd zou kunnen worden nu dit initiatief, zoals hiervoor vermeld, uit het oogpunt van het algemeen belang wenselijk is.*

Nee, tenzij

- a. Zie de beantwoording onder nee, punt g.*
- b. Zie de beantwoording onder algemeen, punt c. Aanvullend melden wij dat dit terrein onderdeel uitmaakt van het inrichtingsplan. Uit dit plan valt af te leiden dat het terrein onderdeel wordt van de huiskavel en grotendeels als tuin zal gaan fungeren.*
- c. Zoals hiervoor reeds aangegeven blijft de openheid van het landgoed grotendeels gewaarborgd en zijn de cultuurhistorische uitgangspunten meegenomen bij het inrichten van het landgoed*
- d. De bestaande agrarische functie kan niet in dezelfde mate worden voorgezet indien het landgoed wordt gerealiseerd. De heer van der Vlucht is ook geen rechthebbende meer van het gebied. Het staat hem vrij om met de initiatiefnemer te bezien of er binnen de kaders van het inrichtingsplan ruimte is voor zijn activiteiten.*

- e. *Er is slechts een beperkte aantasting van het (beperkte) open landschap. Uit Het inrichtingsplan blijkt dat er met de cultuurhistorische aspecten zo goed als mogelijk rekening is gehouden. Dit blijkt zowel uit de architectuur van het pand als de inrichting van het landgoed.*
- f. *Er wordt slechts 1 woongebouw gerealiseerd waarbij qua maatvoering aangesloten wordt bij de provinciale (oppervlakte)vereisten.*
- g. *De wijzigingsbevoegdheid regelt niet de exacte locatie van het woonhuis. In het inrichtingsplan is deze inderdaad niet in het lint opgenomen. Door de woning meer terugliggend te bouwen blijft juist de oorspronkelijke lintbebouwing beter herkenbaar.*
- h. *De welstandsparagraaf "de historische Kern van Kethel" is niet van toepassing voor dit gebied. Het plan zal op het moment dat een vergunning wordt aangevraagd worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.*
- i. *Dit is een technisch aspect en voor de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet relevant. Uiteraard heeft dit punt bij de aanvraag omgevingsvergunning onze aandacht.*
- j. *Inmiddels is gebleken dat nog los van deze ontwikkeling ook in de autonome situatie een scherm geplaatst gaat worden ten noorden van het landgoed. Het is ook denkbaar dat ter hoogte van het landhuis een geluidsschermbaan komt om te voldoen aan de Wet geluidhinder. In de wijzigingsbevoegdheid is ook een bepaling opgenomen dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn.*
- k. *In het inrichtingsplan zijn de boomgaarden dusdanig gesitueerd dat er geen sprake is van een onevenredige vermindering van uitzicht of zonlicht.*
- l. *Met dit aspect wordt nadrukkelijk rekening gehouden.*
- m. *In het inrichtingsplan liggen de paden op enige afstand van de woningen zodat niet gevreesd hoeft te worden voor vermindering van privacy. Indien de paden anders gesitueerd zullen worden zal met de privacy van omwonenden rekening worden gehouden. Overigens is het vanuit een goede beleving van het landgoed ook niet gewenst om de paden dicht op de woningen te situeren. Met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking wordt overwogen dat het hier om een qua oppervlak beperkt landgoed gaat waar geen intensieve vorm van recreatie mogelijk is. Het is dan ook niet te verwachten dat er een grote verkeersaantrekkende werking van dit landgoed uitgaat, mede nu de recreanten juist uit het omliggende gebied komen. Dat het openstellen van het gebied enige overlast van passanten en zwerfafval kan veroorzaken is nooit geheel uit te sluiten maar dit betekent niet dat wij hier een doorslaggevende betekening aan moeten geven. Overigens zullen vuilnisbakken in de openbare ruimte geplaatst worden.*
- n. *Wij zien niet in, nu het plan ten dienste staat van het algemeen belang, om de voorgestelde afweging te maken. Het stellen van een dergelijke voorwaarde is daarbij niet mogelijk nu beide zaken geen directe relatie met elkaar hebben, anders dan het in eigendom zijn van dezelfde eigenaar.*
- o. *Met dit aspect wordt nadrukkelijk rekening gehouden.*

13. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid kunnen geen maatregelen geborgd worden die vallen binnen de context van de Wet ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de relevante contouren voor RTHA waardoor er een motivatieplicht geldt voor het plannen die voor een stijging zorgen van het groepsrisico binnen deze contour. Tot slot concludeert de VRR dat het niet reëel is maatregelen te treffen tegen een luchtvaartongeval.

Reactie gemeente

De aspecten met betrekking tot externe veiligheid zijn op een juiste wijze verwerkt in het bestemmingsplan. Wij nemen uw opmerking voor kennisgeving aan.

Ambtelijke wijzigingen

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

Verbeelding

1. De bestemming 'Dienstverlening' die in het plan alleen aan een perceel aan de Kerkweg is gegeven is omgezet in een perceelsgerichte aanduiding dienstverlening binnen de aanpalende bestemming 'Maatschappelijk'. Hiermee is inhoudelijk geen ander regime beoogd. De aanduiding begraafplaats is uit flexibiliteitsoverwegingen op de plankaart weggehaald zodat de situering hiervan ook gewijzigd kan worden.
2. De bouwblokken zijn verwijderd van de verbeelding voor zover deze in het voorontwerp bestemmingsplan waren aangegeven bij de bestemming 'Wonen' aan de Kerkweg en de Joppelaan. Hiermee wordt de situatie voor deze panden gelijkgeschakeld met de rest van het gebied. Mocht er sprake zijn van de wens om de woning geheel te vernieuwen dan moet dit op de bestaande fundamenten gebeuren. Mocht de wens bestaan om de woning elders te situeren dan kan dat middels een afwijkingsbevoegdheid. Bij de afwijking gelden een aantal randvoorwaarden zoals onder meer het moeten voldoen aan het Landschapsontwikkelingsperspectief.
3. De 'driehoek' van opgaande beplanting ten noorden van Sveadal wordt omgezet van de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden' naar 'Bos'.

Regels

1. Er is binnen de bestemming 'Wonen-1' voorzien in een afwijkingsmogelijkheid om onder voorwaarden meer dan de gestelde 150 m² aan bijgebouwen te realiseren als het gaat om vervanging van bestaande bouwwerken mits dit gepaard gaat met een landschappelijke-, ecologische-, recreatieve- of cultuurhistorische versterking van het gebied.
2. In de algemene afwijkingsregels is voorzien in een mogelijkheid voor het oprichten van vogelkijkhutten en soortgelijke bouwwerken.
3. In de wijzigingsbevoegdheid voor het landgoed is opgenomen dat een bijgebouw van maximaal 150 m² mag worden opgericht ten behoeve van de onderhoud van het landgoed en is het maximale oppervlak vanuit het provinciale beleid voor een landhuis overgenomen.
4. De nadere eisen regelingen voor het realiseren van lichtmasten is ook in de agrarische bestemmingen ingevoegd.