



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 Kethelse Venen

- Gemeentelijke reactie op zienswijzen;
- Ambtelijke wijzigingen.

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan “Kethelse Venen” is op 5 februari 2014 bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant, het Nieuwe Stadsblad en op de internetsite van de gemeente Schiedam. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 6 februari 2014 tot en met 20 maart 2014 ter inzage gelegen op het stadskantoor en was 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 te geven op het ontwerp van het bestemmingsplan. Gedurende deze termijn zijn 7 zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld gehoord te worden door de subcommissie zienswijzen van de gemeenteraad van Schiedam. De zienswijzen worden hieronder samengevat en zakelijk weergegeven. Daarnaast worden in deze nota de ambtshalve wijzigingen benoemd welke zijn meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Kethelse Venen”.

Zienswijzen

Zienswijzen zijn ontvangen van:

1. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP, Den Haag.
2. J. Niemann, Groeneweg 31, 3124 KA, Schiedam.
3. J.G. van der Vlugt, Joppelaan 4, 3124 KC, Schiedam.
4. Bewonersvereniging Polderwegen, Polderweg 206, 3125 KH Schiedam.
5. J.K. Poot, Kandelaarweg 1, 3047 EV, Rotterdam.
6. W. de Schepper, Kerkweg 71, 3124 KD, Schiedam.
7. Comité behoud Historisch Kerkbuurt, Kandelaarweg 1, 3047 EV, Rotterdam met inbegrip van reactie Stichting Ruitersport Schiedam, Kerkweg 105, 3124 KD, Schiedam.

Reactie op de zienswijzen

1. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, Den Haag

De provincie Zuid-Holland geeft aan dat het mogelijk maken van een tweede bedrijfswoning niet in overeenstemming is met de provinciale Verordening Ruimte.

Reactie gemeente

Hoewel geen inspraakreactie is ontvangen op dit punt, is de stelling juist dat een tweede bedrijfswoning in strijd is met de Verordening Ruimte. In het ontwerp-bestemmingsplan “Kethelse Venen” is een afwijkingmogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning opgenomen op een beperkt aantal percelen binnen de bestemmingen “Agrarisch” en “Agrarisch met waarden”. Deze passages (artt. 3.5.1 en 4.6.1) zullen uit de genoemde bestemmingen worden verwijderd.

De zienswijze is gegrond.

2. J. Niemann, Groeneweg 31, 3124 KA, Schiedam

De zienswijze betreft Groeneweg 31. In de zienswijze wordt het volgende opgemerkt:

- a. Er wordt geen woning toegevoegd want deze is reeds aanwezig. Voorts is er geen sprake van precedentwerking en wordt er schade geleden;
- b. Ter plaatse van de uitloop kan de bestemming “Wonen” zonder bouwmogelijkheden worden opgenomen om zodoende toch de openheid van het landschap te borgen;
- c. Windmolens dienen toegelaten te worden in verband met maatschappelijke noodzaak en reeds andere bestaande voorzieningen zoals (spoor)wegen en electriciteitsmasten.

Reactie gemeente

- a. *In het vigerende bestemmingsplan is op het perceel slechts 1 woning toegestaan. Niet in het geschil is dat er twee woningen feitelijk aanwezig zijn. Daarmee is er administratief sprake van een toevoeging*

van een woning. Op grond van geldend recht dient een procedure (afwijkingsprocedure, nieuw bestemmingsplan) gevolgd te worden omdat, zoals ook reeds in de reactienota is betoogd, geenszins aantoonbaar is gemaakt dat deze woning legaal tot stand gekomen is. Een andere werkwijze leidt tot aanzienlijke precedentwerking. Daarnaast is er strijd met het provinciaal beleid. Dat er sprake zou zijn van een unieke situatie wordt niet gevolgd nu het omvormen van een bijgebouw naar een woning op veel meer plekken in dit gebied aan de orde kan zijn en vanuit financieel oogpunt ook een meerwaarde geeft. Indien betrokkene van mening is dat hij financiële schade lijdt als gevolg van dit bestemmingsplan dan wijzen wij op de mogelijkheid die de Wet ruimtelijke ordening daarvoor biedt.

- b. Zoals in de reactienota reeds vermeld wordt de uitloop ruimtelijk en functioneel gezien als onderdeel van de achterliggende weide. Daarmee is een agrarische bestemming de meest logische bestemming. Deze bestemming wordt in tegenstelling tot de bestemming 'Wonen' ook beschermd met een aanlegvergunningstelsel. Er is geen inhoudelijke reden aanwezig om met deze zone anders om te gaan dan met soortgelijke zones in het plangebied. Daarmee zou een ongewenst precedent kunnen worden geschapen.
- c. Zoals reeds in de reactienota is betoogd is het plangebied niet aangewezen als concentratiegebied in de Verordening Ruimte van de provincie. Het behoud en versterken van de openheid is ook geldend beleid conform het Landschapsontwikkelingsperspectief Midden-Delfland (LOP). In dit beleid zijn bijvoorbeeld ook waardevolle zichtlijnen aangegeven die behouden moeten worden en wordt voorgesorteerd op het verwijderen van zichtbelemmerende beplantingen. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 5 maart 2014 (201306998/1/R2) in een soortgelijk geval bepaald dat het verwijzen naar het LOP juridisch zorgvuldig is. Milieuredenen of een maatschappelijke noodzaak, zoals u in uw zienswijze aangeeft, betekenen niet dat in het geheel geen ruimtelijke afweging meer kan worden gemaakt over de aanvaardbaarheid van windmolens in dit specifieke gebied. Bovendien wordt het gebied Midden-Delfland, waar uw perceel deel van uitmaakt, hoog gewaardeerd vanuit landschap, ecologie en cultuurhistorie. Om deze redenen is het niet gewenst de openheid van het gebied te verstoren door windmolens.

De zienswijze is ongegrond.

3. J.G. van der Vlugt, Joppelaan 4, 3124 KC, Schiedam

- a. Het vigerende bestemmingsplan is recent vastgesteld en gepleit wordt voor handhaving van de bestaande bestemming 'Agrarisch';
- b. De ontwikkeling van het landgoed tast het veenweidegebied, en in het bijzonder het verkavelingspatroon aan;
- c. Betrokkene vreest schade aan zijn boerderij als gevolg van het landgoed cq bestemmingsplan;
- d. De akoestische situatie dient onderzocht te worden;
- e. Het landgoed hoeft geen 5 hectare te zijn zodat betrokkene de gronden agrarisch kan blijven gebruiken.

Reactie gemeente

- a. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan eens in de tien jaar herzien moet worden. Dit betekent echter niet dat de gemeente niet de bevoegdheid heeft om eerder een bestemmingsplan te herzien. Betrokkene verwijst naar de bijlage van het raadsbesluit bij de vaststelling van bestemmingsplan Spaland. Dit moet echter tegen het feitencomplex worden gehouden zoals deze ten tijde van het nemen van het raadsbesluit was. In het raadsbesluit is genoemd dat er vooralsnog geen grootschalige ontwikkelingen worden toegestaan. In elk geval is het van belang dat bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan de procedure zorgvuldig doorlopen wordt. In dit kader hebben wij als extra, bovenop de wettelijke vereisten, de mensen die woonachtig zijn in het plangebied per brief persoonlijk op de hoogte gesteld van de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast wordt het landgoed, waar het geschil alleen betrekking op heeft, niet direct mogelijk gemaakt maar met een wijzigingsbevoegdheid. Daar is in de publicatie en de bewonersbrief ook expliciet op gewezen. Burgers

hebben daarom ruim voldoende mogelijkheden om hun belangen in te brengen. Onder de omstandigheden als hiervoor geschetst zijn wij van mening dat de rechtszekerheid niet in het geding is. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen wij altijd na te gaan of het verzoek past in het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en daarvan is hier, ons inziens, sprake. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State kan aan een bestemmingsplan ook geen blijvend recht worden ontleend. Overigens blijft de bestemming ongewijzigd zodat aan het pleidooi voor handhaving van de bestemming tegemoetgekomen wordt. Wel wordt als aanvulling op (een gedeelte van) de bestemming een wijzigingsbevoegdheid over het gebied gelegd.

- b. *De passage in de toelichting waar naar verwezen wordt is een passage uit de provinciale Verordening Ruimte. De bescherming van het veenweidegebied is alleen van toepassing op het gebied dat nader is aangegeven op kaart 13 van de Verordening Ruimte. Het gebied waar het landgoed is voorzien is niet op deze kaart aangegeven, zodat het betoog geen doel treft. Aanvullend merken wij op dat het thema cultuurhistorie bij de voorgestelde inrichting van het landgoed een belangrijke rol heeft gespeeld.*
- c. *Indien betrokkene van mening is dat hij financiële schade lijdt als gevolg van dit bestemmingsplan dan wijzen wij op de mogelijkheid om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen. Deze mogelijkheid staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.*
- d. *Wij zijn het met betrokkene eens dat het zorgvuldig is om een akoestisch onderzoek bij voorbaat uit te voeren. Dit is inmiddels ook uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid voldaan kan worden indien geluidsschermen worden opgericht. Het belang dat de ontwikkelaar heeft met het oprichten van de geluidsschermen, namelijk het voldoen aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid, en het daarmee realiseren van het landgoed, vinden wij vanuit het algemeen belang zwaarder wegen dan het belang van betrokkene die een zeer beperkte afbreuk heeft van zijn woon- en leefgenot met deze schermen. Daarbij wordt overwogen dat hij op een afstand van ongeveer 400 meter van deze schermen woont.*
- e. *Betrokkene is geen rechthebbende van de gronden. Er is desalniettemin door de gemeente in samenspraak met de ontwikkelaar als extra service bekeken of het mogelijk is om (een gedeelte van) de gronden agrarisch te kunnen blijven gebruiken. Dit blijkt niet mogelijk te zijn in verband met de na te streven natuurdoeltypen en het beheer wat hiervoor vereist is. Het is voor de gemeente belangrijk dat er een belangrijke ecologische meerwaarde gerealiseerd wordt op het landgoed en dit gaat niet in voldoende mate samen met het blijvend agrarisch gebruiken van een gedeelte van de gronden. Het verkleinen van het landgoed ten gunste van agrarisch gebruik betekent dat tegenover de landgoedwoning een kleinere ecologische, landschappelijke en recreatieve versterking staat. Wij achten dit vanuit het algemeen belang niet wenselijk.*

De zienswijze is ongegrond.

4. Bewonersvereniging Polderwegen, Polderweg 206, 3125 KH Schiedam

- a. Bestemmingsplan Spaland is recent vastgesteld en niet conserverend van aard zoals de gemeente stelt;
- b. Noodzaak tot gemeentelijk beleid over landgoederen;
- c. Vooroverleg was gebrekkig waardoor het onzorgvuldig is deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Verwezen wordt ook naar het beleidsstuk Modernisering Monumentenbeleid;
- d. De bijkomende bebouwing, c.q. de geluidsschermen, doen afbreuk aan de landschappelijke inpassing en de openheid van het landgoed.

Reactie gemeente

- a. *De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan eens in de tien jaar herzien moet worden. Dit betekent echter niet dat de gemeente niet de bevoegdheid heeft om eerder een bestemmingsplan te herzien. De verwachting dat er pas in 2021 een nieuw bestemmingsplan mogelijk zou zijn dient dan ook genuanceerd te worden. Betrokkene verwijst ook naar de bijlage van het raadsbesluit bij de vaststelling van bestemmingsplan Spaland. Dit moet echter tegen het feitencomplex worden gehouden zoals deze ten tijde van het nemen van het raadsbesluit was. In het raadsbesluit is genoemd dat er vooralsnog geen grootschalige ontwikkelingen worden toegestaan. In elk geval is het van belang dat bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan de procedure zorgvuldig doorlopen wordt. In dit kader hebben wij als extra bovenop de wettelijke vereisten, de mensen die woonachtig zijn in het plangebied per brief persoonlijk op de hoogte gesteld van de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast wordt het landgoed, waar het geschil alleen betrekking op heeft, niet direct mogelijk gemaakt maar met een wijzigingsbevoegdheid. Daar is in de publicatie en de bewonersbrief ook expliciet op gewezen. Burgers hebben daarom ruim voldoende mogelijkheden om hun belangen in te brengen. Onder de omstandigheden als hiervoor geschetst zijn wij van mening dat de rechtszekerheid niet in het geding is. Niet valt in te zien, zoals niet nader onderbouwd wordt ingebracht, waarom het landgoed alleen met een apart bestemmingsplan mogelijk is te maken en niet met een wijzigingsmogelijkheid. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen wij altijd na te gaan of het verzoek past in het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en daarvan is hier, ons inziens, sprake. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State kan aan een bestemmingsplan ook geen blijvend recht worden ontleend. Het bestemmingsplan bevat alle relevante onderzoeken, waaronder ook een onderzoek naar geluid en lucht. Voor wat betreft de stelling dat een conserverend bestemmingsplan zich niet leent voor een geheel nieuwe ontwikkeling wordt opgemerkt dat hiertegen zich geen rechtsregel verzet. Het gaat immers om het opstellen van een bestemmingsplan waarbij de gemeente, volgens jurisprudentie, een grote mate van beleidsvrijheid toekomt. Daarbij komt dat juist om misverstanden bij eventuele belanghebbenden te voorkomen bij de publicatietekst en bewonersbrief duidelijk gemeld is dat de wijzigingsmogelijkheid naar een landgoed een uitzondering is op het conserverende karakter. Overigens heeft de Raad van State uitgesproken dat 'conserverend' niet betekent dat een plan geen enkele ontwikkelingsruimte mag bieden.*
- b. *Verwezen wordt naar pagina 15 van het beleidskader 'Nieuwe Landgoederen' van de provincie waar staat dat de gemeente haar beleid ten aanzien van landgoederen in een structuurvisie of beleidsnota op kan nemen. Door het woord 'kunnen' te gebruiken blijkt al dat hier geen sprake is van een (wettelijke) verplichting. In casu heeft de gemeente Schiedam niet van haar discretionaire bevoegdheid gebruik gemaakt om beleid op te stellen omdat Schiedam een relatief beperkt buitengebied heeft en dergelijke verzoeken tot op heden niet bij ons binnen zijn gekomen. Dat maakt het besluit niet in strijd met het geldend recht. De gemeente heeft het plan beoordeeld zoals dat bij ons is binnengekomen en acceptabel bevonden in het licht van geldende wet- en regelgeving. Het is niet aan de gemeente om een plan die zij acceptabel vindt te verkleinen of anderszins te wijzigen. Er is desalniettemin door de gemeente in samenspraak met de ontwikkelaar bekeken of het mogelijk is om (een gedeelte van) de gronden agrarisch te kunnen blijven gebruiken. Dit blijkt niet mogelijk te zijn in verband met de na te streven natuurdoeltypen en het beheer wat hiervoor vereist is. Het verkleinen van het landgoed ten gunste van agrarisch gebruik betekent dat tegenover de landgoedwoning een kleinere ecologische, landschappelijke en recreatieve versterking staat. Wij achten dit vanuit het algemeen belang niet wenselijk. Vliegtuiglawaai is, zoals ook in de toelichting beschreven, onderzocht maar wettelijk niet relevant voor dit bestemmingsplan. Voor het overige wordt verwezen naar de reactienota van het voorontwerp bestemmingsplan.*
- c. *Ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1. Hieruit blijkt dat de gemeente voldoende inspanningen heeft gedaan om burgers bij dit plan te betrekken en burgers ook mogelijkheden biedt om in de toekomst hun belangen naar voren te (blijven) brengen. Daarbij zijn burgers die in navolging van de uitnodiging in de bewonersbrief een persoonlijke toelichting wensten*

over het bestemmingsplan, of onderdelen daarvan, ook uitgebreid in het gemeentehuis te woord gestaan. Het ter inzage leggen van een voorontwerp-bestemmingsplan is juridisch niet verplicht, maar een extra service aan bewoners en gebruikers van een gebied om vroeg in het proces hun visie te geven op het bestemmingsplan.. Overigens heeft de initiatiefnemer van het landgoed in overleg met de gemeente een bijeenkomst gehouden ter plekke om geïnteresseerde omwonenden uitgebreid te informeren en dient nog een wijzigingsprocedure te worden doorlopen waarbij wel degelijk een overleg met omwonenden kan plaatsvinden. Gezien het voorgaande delen wij het standpunt dan ook niet dat het onzorgvuldig is om de wijziging zonder zogenaamd vooroverleg in het bestemmingsplan op te nemen. De verwijzing naar het beleidsstuk Modernisering Monumentenbeleid volgen wij niet. Op grond van de verplichting die wij op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hebben, hebben wij de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan kaart gebracht en dit voortijdig kenbaar gemaakt.

- d. De bijkomende bebouwing, klaarblijkelijk wordt bedoeld op de geluidsschermen, zijn noodzakelijk om te voldoen aan de wettelijke verplichting op grond van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid. Dit blijkt uit het inmiddels opgestelde akoestisch rapport. Het belang dat de ontwikkelaar heeft met het oprichten van de geluidsschermen, namelijk het voldoen aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid, vinden wij zwaarder wegen dan het belang van omwonenden die een zeer beperkte afbreuk hebben van hun woon- en leefgenot met deze schermen. Van een onevenredige inbreuk op het woongenot zoals gesteld wordt, is mede gelet op de afstand van 230 meter in alle redelijkheid geen sprake. Ook is niet, zoals kennelijk verondersteld wordt sprake van plaatsing van geluidsschermen aan de oostzijde van de spoorweg.

De zienswijze is ongegrond.

5. J.K. Poot, Kandelaarweg 1, 3047 EV, Rotterdam;

- a. Bestemmingsplan Spaland is recent vastgesteld en niet conserverend van aard zoals de gemeente stelt;
- b. Noodzaak tot gemeentelijk beleid over landgoederen;
- c. Vooroverleg was gebrekkig waardoor het onzorgvuldig is deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Verwezen wordt ook naar het beleidsstuk Modernisering Monumentenbeleid;
- d. Aantasting lintbebouwing en identiteit Kerkbuurt;
- e. Uiterlijk aanzien in relatie tot de welstandsregels;
- f. De nieuwe vaart op het landgoed tast het historische slotenpatroon en het veenweidegebied aan;
- g. Betrokkene maakt zich zorgen over de instandhouding van het landgoed en wil graag een kopie van de anterieure overeenkomst;
- h. In de voorschriften moet analoog aan het provinciale beleid opgenomen worden dat 90% van het gebied voor publiek toegankelijk is en moet tevens verwezen worden naar het inrichtingsplan voor het landgoed;
- i. De bijkomende bebouwing, c.q. de geluidsschermen, doen afbreuk aan de landschappelijke inpassing en de openheid van het landgoed;
- j. Er zijn veel eigenaren met grote percelen zodat er meer mogelijkheden zijn voor het realiseren van een landgoed in het gebied;
- k. Er staat een omissie in artikel 3.3.2g van de voorschriften en het aanlegvergunningstelsel bij de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ moet ook bij de bestemming ‘Agrarisch’ toegevoegd worden.

Reactie gemeente

- a. *Zie zienswijze 4 , punt 1.*
- b. *Zie zienswijze 4 , punt 2.*
- c. *Zie zienswijze 4 , punt 3.*

- d. *Het bestemmingsplan regelt in de wijzigingsbevoegdheid dat er 1 burgerwoning mag worden gebouwd in het private gedeelte. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal bekeken moeten worden hoe de woning, ook met het oog op de cultuurhistorische waarden, het beste in het gebied ingepast kan worden. In onze reactienota hebben wij eerder aangegeven dat dit niet op voorhand hoeft te betekenen dat deze woning direct aan de Kerkweg moet worden gerealiseerd. In het onderzoek naar cultuurhistorische waarden, dat de gemeente in het kader van dit bestemmingsplan heeft uitgevoerd, is niet gebleken dat er bij voorbaat sprake is van een aantasting, laat staan een onredelijke aantasting, van de aanwezige cultuurhistorische waarden door het toevoegen van een woning in het aangegeven gedeelte.*
- e. *Het uiterlijk aanzien is van belang voor het al dan niet voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Dit is echter een andere toetsingsgrond voor de omgevingsvergunning dan een bestemmingsplan en valt dan ook buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Ook anderszins valt niet in te zien waarom dit punt er toe zou moeten leiden dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In afwijking van wat in de reactienota is gemeld is de welstandsparagraaf Kethel wel van toepassing op het gebied Kerkbuurt. Dit werpt echter geen ander licht op het voorgaande.*
- f. *Onder verwijzing naar enkele passages wordt betoogd dat de nieuwe vaart een aantasting is van het historische slotenpatroon en het veenweidegebied. De verwijzing naar pagina 18 betreft een passage uit de Verordening Ruimte die niet van toepassing is op het gebied waar het landgoed is voorzien omdat deze binnen de bebouwingscontour ligt. De verwijzing naar pagina 11 is een algemene beschrijving die eveneens vooral op het gebied buiten de genoemde contour betrekking heeft. In het gebied waar het landgoed voorzien wordt is immers slechts 1 boerderij aanwezig. Desalniettemin kan er als grondlegger wel de nodige informatie voor het gebied aan worden ontleend, als is het gebied niet meer zo gaaf als het gebied ten noorden van de woonwijken. Om die reden is ook in het inrichtingsplan zeer nadrukkelijk aandacht besteed aan het thema cultuurhistorie. Dit blijkt onder andere uit de analyse en het versterken van de cultuurhistorische verkaveling. Een vaart is niet ongebruikelijk in het veenweidegebied en sluit daarmee aan op het landschap van Midden-Delfland. Bovendien heeft de vaart met aan één zijde een flauwe helling, zowel ten aanzien van recreatie als natuur een meerwaarde en kan het fungeren als waterberging in dit laaggelegen gebied.*
- g. *Wij verstrekken geen kopie van de overeenkomst daar dit een privaatrechtelijke handeling is. Wel hebben wij reeds de zakelijke strekking van deze anterieure exploitatieovereenkomst gepubliceerd. Dit is voor een ieder inzichtelijk. De eis om eerst het landgoed aan te leggen en dan het landhuis te bouwen is overigens wel in de overeenkomst opgenomen. Wij nemen kennis van de zorg van betrokkene omtrent de duurzame instandhouding van het landgoed, maar melden dat in het voorliggende bestemmingsplan slechts een wijzigingsmogelijkheid is opgenomen naar een landgoed waar een aparte procedure voor benodigd is. Wij beoordelen de zorg van de instandhouding van het landgoed, nog los van het feit of dit terecht is, als prematuur. Uiteraard hecht de gemeente Schiedam zelf ook belang aan een adequaat beheer en instandhouding van het toekomstige landgoed. Om daar vooraf reeds inzicht in te krijgen is ook een beheerparagraaf opgenomen in het inrichtingsplan en wordt bij de vormgeving van bestemmingsplan en overeenkomst aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan.*
- h. *In de reactienota hebben wij aangegeven het provinciaal beleid als leidraad te nemen en te kiezen voor een beoordeling op maat, omdat wij niet aan dit beleid gebonden zijn. Van een stevige verankering van dit provinciale beleid, waaronder het opnemen van een criterium dat 90% van het landgoed opengesteld moet zijn, hoeft dan ook geen sprake te zijn. Wel vinden wij dat het gebied buiten het huiskavel openbaar toegankelijk moet zijn. Dit strookt met de toelichting waarin wij melden dat: "Het landgoed voor het grootste gedeelte recreatief wordt opengesteld waarmee het een openbaar karakter krijgt". Dit is in het ontwerpbestemmingsplan in de wijzigingsregels ook als voorwaarde opgenomen. Wij hebben ter verduidelijking in hoofdstuk 5.3 van de toelichting een extra zin opgenomen die duidelijk maakt dat het om het gedeelte buiten de huiskavel gaat en dat wij de openstelling in de*

overeenkomst ook geborgd hebben. Wat de inrichting van het landgoed betreft zijn wij van mening dat met het bepaalde in de toelichting en de regels voldoende helder is opgenomen wat qua inrichting verwacht mag worden. De rechtszekerheid is dan ook geenszins in het geding. Een expliciete verwijzing naar het inrichtingsplan is dan ook niet nodig.

- i. Zie zienswijze 4 , punt 3.
- j. Betrokkene geeft een aantal zaken waaruit volgens hem blijkt dat er, qua oppervlak, meer mogelijkheden zijn om een landgoed aan te leggen en kan zich daarom niet vinden in de opmerking van de gemeente dat het buitengebied van Schiedam beperkt is en dat er slechts twee grootgrondbezitters zijn. De gemeente Schiedam heeft nooit beweerd dat er geen enkele mogelijkheid is om een ander landgoed aan te leggen. De realiteit is wel dat, zover bekend, de gemeente Schiedam nog nooit eerder een aanvraag om een landgoed heeft gehad. Dit is niet zo gek omdat de realisatie van een landgoed een zeer complex proces is. Ook wordt verwezen naar onze beantwoording in de reactienota. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat niet snel sprake is van een soortgelijk geval. Mocht toch een aanvraag ingediend worden dan zullen wij deze op zijn merites beoordelen. De stelling dat Schiedam een beperkt buitengebied heeft was in de context waarin de gemeente Midden-Delfland en haar landgoederenbeleid werd aangehaald. In vergelijking met deze landelijke gemeente heeft Schiedam een beperkt buitengebied.
- k. Artikel 3.3.2g is aangepast. Hier stond abusievelijk bouwhoogte in plaats van goothoogte. Daarnaast zien wij geen aanleiding om de bestemming 'Agrarisch' te verzwaren met een aanlegvergunningstelsel omdat de landschappelijke- en ecologische waarden hier geringer zijn, dit gebied ook geen onderdeel uitmaakt van het Landschapontwikkelingsperspectief en gedeeltelijk agrarisch nog in gebruik is.

De zienswijze is ongegrond.

6. W. de Schepper, Kerkweg 71, 3124 KD, Schiedam

De reactie van W. de Schepper is identiek aan die van zienswijze 5. Verwezen wordt dan ook naar de beantwoording aldaar. Aanvullend daarop wordt gesteld dat, onder verwijzing naar een uitspraak van de Raad van State, een landgoed zonder landhuis mogelijk is.

Reactie gemeente

In de uitspraak waar naar verwezen wordt is er sprake van strijd met het provinciaal beleid doordat buiten bestaand gebouwd gebied en in de ecologische hoofdstructuur wordt gebouwd. In dit geval is het landgoed, gezien de reactie ook van de provincie Zuid-Holland, niet strijdig met het provinciaal beleid zodat er sprake is van niet met elkaar te vergelijken gevallen. Aanvullend wordt opgemerkt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van het landgoed een financiële inspanning met zich meebrengt. Om de realisatie van het landgoed sluitend te maken is het mogelijk om een landhuis te bouwen.

De zienswijze is ongegrond.

7. Comité Behoud Historisch Kerkbuurt, Kandelaarweg 1, 3047 EV, Rotterdam met inbegrip van reactie Stichting Ruitersport Schiedam, Kerkweg 105, 3124 KD, Schiedam.

De reactie van het Comité is identiek aan die van zienswijze 6. Verwezen wordt dan ook naar de beantwoording aldaar. Aanvullend is als bijlage een reactie bijgevoegd van de Stichting Ruitersport Schiedam die bezwaar aantekent tegen het inrichtingsplan van het landgoed indien zij het weiland ter plekke verliezen. In dat geval wil de stichting graag met de gemeente om tafel.

Reactie gemeente

De overeenkomst met de stichting zal in het kader van de uitvoerbaarheid van het landgoed worden opgezegd. De gemeente wil graag met de stichting in overleg om te zien of er alternatieven zijn zodat de stichting haar activiteiten op soortgelijke wijze kan blijven uitoefenen. Wij vinden het belang dat de ontwikkelaar heeft met het ontwikkelen van het landgoed zwaarder wegen en zien ook vanuit het beginsel van een goede ruimtelijk ordening ook geen aanleiding om aan het door de stichting aangevoerde doorslaggevend belang toe te kennen.

De zienswijze is ongegrond.

Ambtelijke wijzigingen

Nadat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is het bestemmingsplan gewijzigd. Het betreft hier wijzigingen van redactionele en technische aard alsmede onderstaande wijzigingen.

Regels

- In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden' om te zetten naar de bestemming 'Natuur' indien het agrarisch gebruik verdwenen is of anderszins de behoefte bestaat om de gronden om te zetten. Bij omzetting is het van belang dat aangesloten wordt op de cultuurhistorie en het landschap van Midden-Delfland. Voorgaande impliceert dat in ieder geval geen opgaande beplanting, bijvoorbeeld in de vorm van bomen, is toegestaan. Tevens dient bij omzetting aandacht te zijn voor het extensief medegebruik van de natuur door bewoners en recreanten.
- In de algemene afwijkingsregels is een aanvullende bepaling opgenomen welke het mogelijk maakt een klein gebouw van maximaal 40 m² ten behoeve van een extensief natuurvriendelijk ingericht speelpolder te realiseren.
- De inhoud van burgerwoningen is gelijkgeschakeld met die van agrarische bedrijfswoningen. Dit betekent concreet dat de inhoud van 600 m³ naar 750 m³, is gewijzigd. Op deze wijze kan een meer in het buitengebied passende woning worden gerealiseerd en wordt ook aangesloten bij de praktijk waar burgerwoningen van oudsher met name agrarische bedrijfswoningen zijn.
- De definitie van bed and breakfast is veranderd. Zo is onder andere het maximaal aantal kamers, analoog aan bestemmingsplan 'Binnenstad 2014', verhoogd van 2 naar 4 kamers en is benadrukt dat het moet gaan om kortdurig toeristisch nachtverblijf.

Bijlage: Advies subcommissie zienswijzen



EN ADVIES

PLAATS

Schiedam

DATUM

20 juni 2014

REGISTRATIENUMMER

AANWEZIG

A.J. Kuin (voorzitter), R.B. Janssen, F.B. Minhas, B. Hovens (adviseur van het college), M. Kap (adviseur van het college) en J. Gordijn (secretaris)

AFWEZIG

E. de Boer

ONDERWERP

verslag en advies subcommissie zienswijzen 19 juni 2014

1. Ontwerp-bestemmingsplan Kethelse Venen

Verschenen is de heer J. Poot, mede namens de heer W. de Schepper, het Comité Behoud Historische Kerkbuurt, de heer J. van der Vlucht, de Bewonersvereniging Polderwegen en de Stichting Ruitersport Schiedam ('Spaland Ruiters'). Van de indieners zijn, naast de heer Poot, 10 personen aanwezig.

De voorzitter licht de stand van zaken toe: nadat de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn geweest een toelichting te geven en de adviseurs van het college daarop hebben gereageerd, zal de subcommissie in beslotenheid een oordeel vormen. De voorzitter zal aan het eind van de vergadering informeren over het vervolg van de procedure.

De heer Poot heeft, mede namens bovengenoemde indieners, een reactie opgesteld met een samenvatting van alle zienswijzen en overhandigt deze aan de commissieleden (bijlage bij dit verslag). De bezwaren richten zich uitsluitend op de wijzigingsbevoegdheid om een landgoed met landhuis mogelijk te maken. De locatie van het te realiseren landhuis is het probleem. Het volume van het landhuis wordt 3000 m³. Dat is aanzienlijk groter dan wat in die omgeving gebruikelijk is. Het gebouw ontnemt bewoners van de Kerkweg het uitzicht. Geluidsschermen van twee meter en hoger (op het talud van de spoorlijn) moeten worden geplaatst. Het landhuis zou ook op een andere plek kunnen.

Met het bestemmingsplan Spaland zijn verwachtingen gewekt dat geen grote veranderingen in het gebied zouden plaatsvinden. De gemeente was voor het ontwerp-bestemmingsplan Kethelse Venen weliswaar niet formeel, maar wel materieel om die reden verplicht om vooroverleg met omwonenden te houden. Zo'n vooroverleg is niet alleen de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van het landgoed en het landhuis, maar ook van de gemeente. Daarin zou dan kunnen worden nagegaan wat wel kan en wat niet kan. Er is al een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer voordat de mogelijkheid om reacties in te dienen op het ontwerp was beëindigd. Naar zijn mening is de handelwijze van de gemeente onzorgvuldig. De belangen van de omwonenden zijn niet meegewogen. De indieners van de zienswijzen zijn best bereid mee te denken over de mogelijkheid van een landgoed met landhuis, maar dan moet eerst de wijzigingsbevoegdheid worden geschrapt. Hij noemt als alternatieve locatie het begin van de Joppelaan.

De heer Kap is van mening dat het genoemde vooroverleg prettiger zou zijn geweest. Bovenop de wettelijke verplichting (publicatie op de website en in een huis-aan-huisblad) is een voorontwerp-



bestemmingsplan opgesteld, zijn alle personen in het plangebied schriftelijk geïnformeerd en heeft de initiatiefnemer met medeweten van de gemeente een informatieavond in de buurt gehouden. Gezien deze drie elementen heeft de gemeente geen aanleiding gezien om een vooroverleg te houden. Op een opmerking dat de bewoners aan de Kerkweg, voor wie het landhuis de meeste impact zal hebben, geen brief hebben gekregen zegt hij dat je ergens een grens moet trekken. De heer Poot heeft naar aanleiding van die brief advies en informatie ingewonnen; iedereen kon zijn zegje doen. Een vooroverleg is wettelijk niet verplicht.

De gemeente heeft te maken met een aanvraag voor een bouwwerk. Als het niet in het bestemmingsplan past, dan moet het college nagaan of dat mogelijk gemaakt kan worden. Er moet dan wel sprake zijn van een meerwaarde. Vanuit de gemeente kunnen suggesties worden voorgelegd voor alternatieven, maar als de aanvrager die niet overneemt dan moet de gemeente het plan beoordelen zoals dat er ligt. De geluidsschermen vloeien voort uit de Wet geluidhinder. Er is een akoestisch onderzoek gehouden. De geluidsschermen zullen uiteraard zo goed mogelijk worden ingepast in het landschap.

Met de wijzigingsbevoegdheid wordt één woning mogelijk gemaakt. De plaats daarvan ligt nog niet vast. Wat daarover in de toelichting staat is rehtens niet bindend. Daaraan kan de initiatiefnemer geen rechten ontleen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moeten alle belangen worden afgewogen. Met de initiatiefnemer en de omwonenden kan dan worden nagegaan wat de beste locatie is. Overigens is daarbij ook wel relevant wat de eigendomssituatie van de grond is.

Nadat in twee termijnen bovenstaande is uitgewisseld, sluit de voorzitter de hoorzitting.

2. Ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad

Verschenen is de heer Karaaslan, bestuurslid van de Muradiye Moskee en een mede-bestuurslid. Op de tribune zijn vier toeschouwers aanwezig.

Het pand Raam 3, pand naast de moskee, is helemaal opgeknapt. De moskee wil dit pand voor maatschappelijke doeleinden gebruiken maar krijgt geen omgevingsvergunning omdat een parkeerprobleem wordt verwacht.

De heer Hovens zegt dat het initiatief van de moskee wordt omarmd door de gemeente. Daarvoor moet wel worden gekeken naar de uitvoerbaarheid. Er is een oplossing voor het parkeren noodzakelijk. Dat kan een fysieke plaats zijn of een bijdrage in het Parkeerfonds. Op dit moment is het plan van de moskee nog niet uitvoerbaar. Als er een uitvoerbaar plan is, is het vast te stellen bestemmingsplan geen belemmering; er is een afwijkingsmogelijkheid.

De heer Karaaslan zegt dat de bezoekers van de moskee veelal lopend of op de fiets komen. Mensen die met de auto willen komen worden verwezen naar plekken elders waar goed kan worden geparkeerd. Er is geen parkeerprobleem.

Op een vraag van de heer Minhas of er is onderzocht of er een parkeerprobleem is, zegt de heer Hovens dat de gehele binnenstad een groot parkeerprobleem heeft. Daar zijn parkeernormen van toepassing die er rekening mee houden dat bezoekers uit de omgeving niet met de auto komen. De normen zijn niet ongebruikelijk, zijn landelijk. Ze zijn gebaseerd op het aantal m² gebruikruimte en niet op het aantal bezoekers. Het college kan daarvan niet afwijken. In plaats van fysieke parkeerruimte kan een bijdrage in het Parkeerfonds worden gestort. Hij zegt dat het bestuur van de moskee aan het college zou kunnen vragen om daarvoor een aangepast bedrag te hanteren vanwege de maatschappelijke functie.

De voorzitter sluit dit deel van de hoorzitting.

Vanaf de publieke tribune vragen de heren Jansen, algemeen directeur Herman Jansen Beverages B.V., en de heer Magrijn, adviseur van Herman Jansen Beverages B.V., het woord. Hoewel zij niet hebben aangekondigd het woord te willen voeren, willen zij graag over hun zienswijze praten.

De voorzitter geeft daarvoor gelegenheid.

Allereerst wordt gewezen op de camperplaatsen voor de deur. Jansen krijgt regelmatig levering van alcohol met tankwagens. Rond het vulpunt geldt een risicocontour van 35 meter waarbinnen geen personen mogen verblijven. De campers die daar parkeren staan binnen de cirkel.

De heer Hovens zegt dat over die camperplaatsen al eerder een besluit door het college is genomen. Binnen de risicocontour mogen wel personen verblijven. Wel dienen kwetsbare functies, zoals, wonen, binnen de contour te worden verantwoord. Campers staan er niet permanent en zijn geen kwetsbare functie.

De heer Jansen zegt dat er elke dag 6 campers kunnen staan; de aanwijzing had nooit mogen gebeuren. Waarom wordt het nu ook nog een keer in het bestemmingsplan vastgelegd?

De heer Hovens zegt dat vermelding in het bestemmingsplan niet noodzakelijk is gelet op het eerdere collegebesluit; het is een keuze om het al dan niet te doen.

De heer Magrijn zegt dat de vermelding in het bestemmingsplan een belemmering kan zijn voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen.

De heer Magrijn meldt dat hij in de reactie van het college op de zienswijze heeft gelezen dat aan een wijzigingsbevoegdheid in het thans geldende bestemmingsplan destijds door Gedeputeerde Staten goedkeuring is onthouden. In het bestemmingsplan dat Jansen heeft ontvangen staat nog steeds die wijzigingsbevoegdheid. Hoe had Jansen moeten weten dat die wijzigingsbevoegdheid helemaal niet bestaat? Dat levert nogal nadelen op voor Jansen.

De heer Hovens zegt dat blijkbaar niet de door GS aangepaste stukken in het bezit van Jansen zijn, maar een eerdere versie van het bestemmingsplan. Op een vraag wanneer het bestemmingsplan bij de gemeente is opgehaald, moet de heer Magrijn het antwoord schuldig blijven.

De voorzitter sluit dit deel van de hoorzitting.

Van de publieke tribune meldt iemand verbaasd te zijn over de gang van zaken. Hij had verwacht dat ook de zienswijze van de heer N. Kuijper behandeld zou worden. De heer Kuijper was in de periode tussen het verzenden van de uitnodiging en vandaag geruime tijd in het buitenland en nu niet in de mogelijkheid om te verschijnen. Hij is als waarnemer aanwezig om na te gaan of de heer Kuijper alsnog moet reageren.

De voorzitter zegt dat de heer Kuijper een brief kan schrijven aan de raadscommissie die de stukken behandelt op 30 juni 2014.

De voorzitter constateert dat de indieners van de zienswijzen een toelichting hebben gegeven.

Na het sluiten van het openbare deel van de vergadering zal de subcommissie zich buigen over het advies aan de raadscommissie.

De raadscommissie behandelt de voorstellen voor de bestemmingsplannen en de adviezen van de subcommissie op maandag 30 juni 2014. Het onderwerpen staan geagendeerd voor de raadsvergadering van 10 juli 2014. De indieners van zienswijzen krijgen van de secretaris het verslag en advies toegezonden. De voorzitter sluit het openbare deel van de vergadering.

Beraadslagingen en advies

Met betrekking tot het bestemmingsplan Kethelse Venen constateert de subcommissie zienswijzen dat de locatie van het landhuis het enige echt omstreden punt is. De wijzigingsbevoegdheid om het landhuis mogelijk te maken, geldt niet voor één aangeduide locatie maar voor een vlak waarin verschillende mogelijkheden zijn. Gelet op de massaliteit van de bezwaren geeft de subcommissie zienswijzen het college dringend in overweging bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in overleg te treden met de initiatiefnemer en de omwonenden om te trachten dat optimaal tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren; een en ander in verband met het cultuurhistorische karakter van het gebied en het voorkomen van uitzichtbelemmeringen door het plaatsen van geluidsschermen.

Met betrekking tot het bestemmingsplan Binnenstad geeft de subcommissie het college dringend in overweging, indien mogelijk, om los van dit bestemmingsplan welwillend te staan tegenover een verzoek van het bestuur van de Moskee voor een aangepaste bijdrage in het Parkeerfonds; een en ander vanwege de maatschappelijke functie.

Met betrekking tot de opmerkingen van Herman Jansen Beverages B.V. adviseert de subcommissie de camperplaatsen uit het bestemmingsplan te verwijderen nu deze geen toegevoegde waarde hebben en daarmee tegemoet kan worden gekomen aan de zienswijze. Uit het oogpunt van uniformiteit dient dit ook te gelden voor de camperplaatsen aan het Doeleplein. De subcommissie wil wijzen op de zorgen die Herman Jansen Beverages B.V. heeft uitgesproken over de camperplaatsen en vraagt het college nog eens goed naar de aanwijzing op grond van de APV te kijken.

Met betrekking tot de opmerking dat Jansen niet op de hoogte was van het besluit van Gedeputeerde Staten om goedkeuring te onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid, overweegt de subcommissie dat, nu niet kan worden vastgesteld op welk moment het bestemmingsplan door de gemeente is verstrekt, het ontbreken van de kennis voor de rekening van Jansen moet blijven.

Met inachtneming van bovenstaande adviseert de subcommissie zienswijzen de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond te verklaren overeenkomstig de Nota's van zienswijzen bestemmingsplan Kethelse Venen en bestemmingsplan Binnenstad.

De secretaris van de subcommissie zienswijzen,

J. Gordijn



Schiedam, 19 juni 2014,

Geachte subcommissie zienswijzen van de gemeenteraad van Schiedam

Hierbij vindt u de toelichting op de ingediende zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan 'Kethelse Venen' namens:

- Het comité 'Behoud Historisch Kerkbuurt', bestaande uit 21 families (waarvan er 19 wonen aan de Kerkweg waar het landgoed en landhuis wordt beoogd – zie **bijlage 1**), en de Stichting Ruitersport Schiedam ('Spaland Ruiters', met 100 leden) die grasland van de gemeente pacht ten behoeve van de paarden);
- De Bewonersvereniging Polderwegen, bestaande uit 52 families, direct gelegen aan de overzijde van de spoorlijn ten noorden/oosten van het gebied waar het landgoed en landhuis wordt beoogd;
- J.G. van der Vlugt, agrariër, wonende aan de Joppelaan en gebruiker van grasland van de gemeente ten behoeve van het weiden van paarden direct tegenover zijn woning/bedrijf;
- W. de Schepper, wonende aan de Kerkweg 71, direct gelegen tegenover het beoogde landgoed/landhuis;
- J.K. Poot, wonende aan de Kandelaarweg 1, aan de overzijde van de spoorlijn.

De toelichting is als volgt ingedeeld:

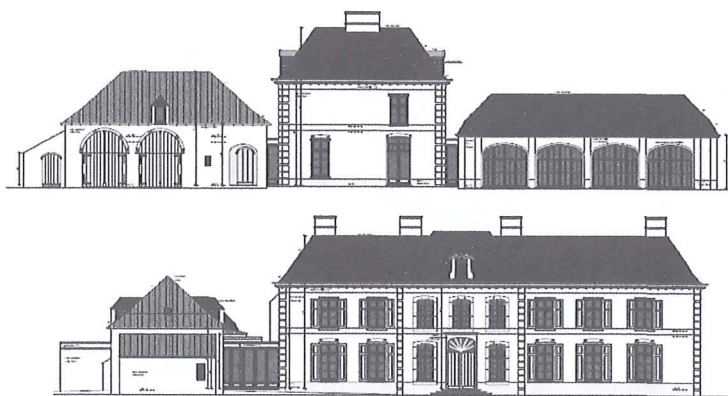
- A. Waar gaat het over?
- B. Chronologisch overzicht van gebeurtenissen m.b.t. het (voor)ontwerp-bestemmingsplan
- C. Belangrijke bezwaren
- D. Advies aan de raad(scommissie)

De toelichting bevat de volgende bijlagen:

1. Leden van het comité 'Behoud Historisch Kethel' (zienswijze ingediend als individu en collectief)
2. Inspraaknotitie J.K. Poot op 10 december 2013 (raadscommissie)
3. Chronologisch overzicht acties J.G. van der Vlugt
4. Bijlage 4 Besluit hogere waarde Polderweg 23
5. Overzicht (kaart) van grote percelen in het buitengebied

A. Waar gaat het over?

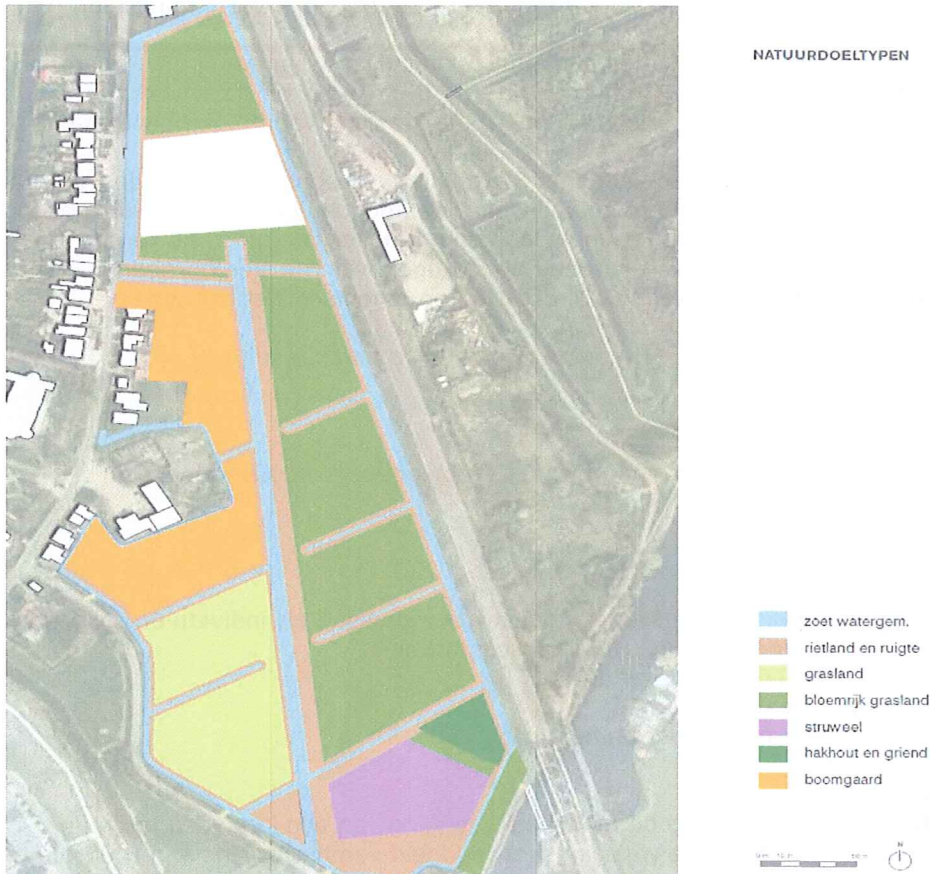
- De zienswijzen richten zich uitsluitend op de mogelijke vestiging van een landgoed met een landhuis en de daarmee samenhangende wijzigingsbevoegdheid van het college van B&W om dit mogelijk te maken.



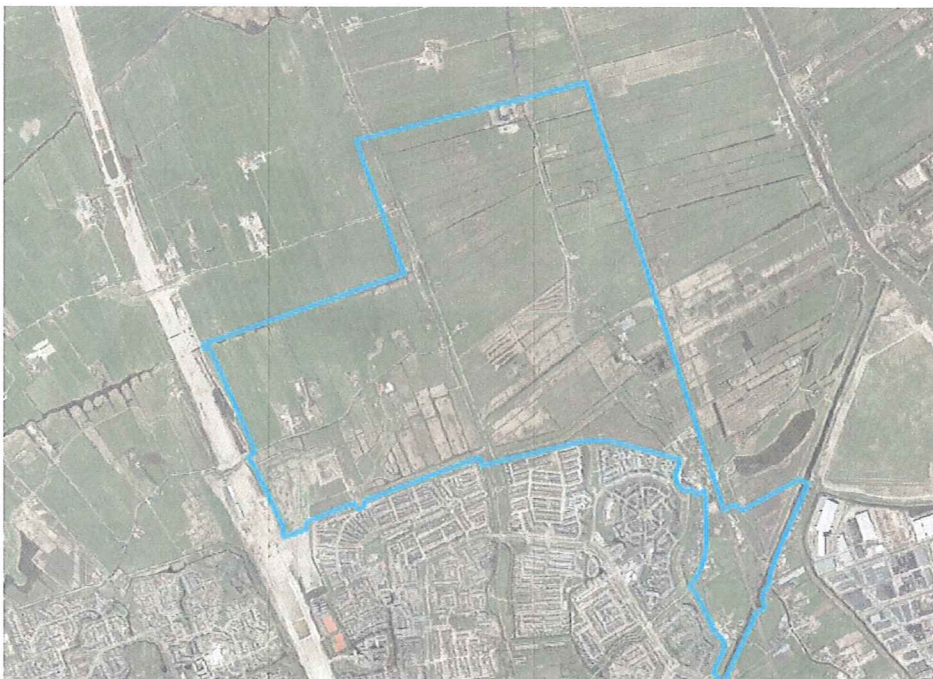
Afbeelding 7 - Indeling huiskavel en geveleanzichten Landgoed Kerkbuurt (pagina 36, ontwerp-bestemmingplan)

- Opmerkelijke punten:
 - Beoogd landgoed en landhuis ligt direct aan drukke spoorlijn (Rotterdam <> Den Haag)
 - Aan noordzijde spoorlijn en verlengde van de Kerkweg (Groeneweg) ligt het recreatiegebied Midden-Delfland (met natuur en recreatiemogelijkheden)

- Kerkweg heeft de karakteristiek van lintbebouwing en woningen met een volume van 300 – 600 m³ (vergelijk landhuis: circa 3.000 m³)
- Nieuwbouw (bewoning) noodzaakt tot plaatsing van geluidsschermen uitkomend boven spoordijk (gezichtsvervuiling, aantasting landschap)



Afbeelding 8 - Natuurdoeltypen Landgoed Kerkbuurt (pagina 37, ontwerp-bestemmingsplan)



Afbeelding 1 - Begrenzing plangebied (pagina 6, ontwerp-bestemmingplan)

Toelichting ingediende zienswijzen door comité 'Behoud Historisch Kerkbuurt' [bestaande uit 21 families en Stichting Ruitersport Schiedam ('Spaland Ruiters', met 100 leden)], de Bewonersvereniging Polderwegen (bestaande uit 52 families), J.G. van der Vlugt (agrariër), W. de Schepper en J.K. Poot 19 juni 2014

Vergadering subcommissie zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan 'Kethelse Venen' op 19 juni 2014



Kerkweg; karakteristiek lintbebouwing; bron: Google Maps (streetview)

B. Historisch overzicht van gebeurtenissen m.b.t. (voor)ontwerp-bestemmingsplan

Periode	Gebeurtenis
September 2011	Door de gemeente wordt het plan 'Landgoed Kerkbuurt' gepubliceerd en voor belangstellenden ter inzage gelegd. De heer De Schepper en andere bewoners van de Kerkweg nemen hier kennis van (zie pagina 9). De gemeente geeft aan dat dit plan 'niet opportuun' is gezien de beperkingen in het bestemmingsplan 'Kethel en Spaland'.
Oktober 2011	Het bestemmingsplan 'Spaland' wordt op 27 oktober 2011 door de gemeenteraad van Schiedam vastgesteld. Kerkbuurt is onderdeel van dit bestemmingsplan. In dit raadsbesluit wordt opgemerkt: <i>"Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Voor grote delen van het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk gemaakt. Het gaat om een al bestaand ingericht woongebied. In het bestemmingsplan worden voornamelijk geen grootschalige ontwikkelingen opgenomen."</i> In de bijlage bij het raadsbesluit wordt hierover opgemerkt: <i>"Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat de huidige situatie wordt bestemd. De gemeente heeft geen voornemen om verdichting van bebouwing mogelijk te maken in de Kerkbuurt. Het is daarom niet de bedoeling om in de Kerkbuurt nieuwe bouwmogelijkheden toe te staan. Nieuwe ontwikkelingen zijn wat dat betreft dus ongewenst. Op de verbeelding (de plankaart) zijn daarom alleen de bestaande woonlocaties opgenomen. In nieuwe locaties is uitdrukkelijk niet voorzien."</i>
September 2013	Het college van B&W stelt het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kethelse Venen' vast en geeft de mogelijkheid tot inspraakreacties. Dit bestemmingsplan bestaat uit het bestaande plan 'Abtswoude' en het gebied 'Kerkbuurt' dat overgeheveld wordt uit het bestemmingsplan 'Spaland'. Behoudens kleine wijzigingen is de opname in het voorontwerp-bp van de wijzigingsbevoegdheid van het college tot het mogelijk maken van een landgoed en landhuis de dominante verandering in dit plan.
Oktober 2013	Het college van B&W besluit op 15 oktober om een anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer om de stichting van het landgoed en het landhuis mogelijk te maken.

Vergadering subcommissie zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan 'Kethelse Venen' op 19 juni 2014

Oktober 2013	Onder andere het comité 'Behoud Historisch Kerkbuurt', de heer J.G. van der Vlucht en de Spaland Ruiters dienen een inspraakreactie in (tegen de vestiging van landgoed/landhuis).
November 2013	Door de initiatiefnemer wordt een informatiebijeenkomst gehouden over het beoogde landgoed en landhuis. De aannemer doet in aanwezigheid van de initiatiefnemer de toezegging dat er van zijn kant de bereidheid is om de omvang en inrichting van het landgoed aan te passen ten behoeve van het gebruik van grasland door de heer Van der Vlucht, indien de gemeente hieraan meewerkt.
December 2013	De heer Poot spreekt in op 10 december op de raadscommissievergadering (zie bijlage 2). Uit de reacties van de aanwezige raadsleden blijkt dat het overgrote deel van de raadsleden zich niet heeft gerealiseerd dat het voorontwerp-bestemmingplan 'Kethelse Venen' de stichting van een landgoed met landhuis mogelijk maakt.
December 2013	Op 31 december wordt in het Nieuwe Stadsblad een artikel geplaatst met als titel: 'Bewoners Kerkbuurt tegen groot landgoed in Kethelse Polder'.
Januari 2014	Op 15 december wordt een artikel in het Nieuwe Stadsblad geplaatst met als titel: 'Landgoed en landhuis passen perfect in omgeving' (interview met de initiatiefnemer).
Januari 2014	Enkele leden van het comité 'Behoud Historisch Kerkbuurt' hebben een gesprek met ambtenaren over het voorontwerp-bp en de ingediende inspraakreactie. De gemeente geeft in dit gesprek aan neutraal te staan ten opzichte van aanpassingen van het inrichtingsplan (initiatief ligt bij de initiatiefnemer).
Januari 2014	De heer Poot neemt als woordvoerder van het comité contact op met de initiatiefnemer over mogelijke aanpassingen van het inrichtingsplan (zie toezeggingen gedaan tijdens informatieavond). De initiatiefnemer laat via zijn woordvoerder weten geen overleg te willen voeren.
Januari / februari 2014	De reactienota op de ingediende inspraakreacties wordt door de gemeente gepubliceerd (januari) en in februari wordt het ontwerp-bp 'Kethelse Venen' gepubliceerd (vrijwel ongewijzigd t.o.v. het voorontwerp).
Maart 2014	Diverse partijen (zie nota van zienswijzen) dienen een zienswijze in.
Juni 2014	De nota van zienswijzen wordt door de gemeente gepubliceerd (vrijwel ongewijzigd t.o.v. het ontwerp).
Juni 2011 – oktober 2013	De heer Van der Vlucht heeft separaat overleg met de gemeente (zie chronologisch overzicht – bijlage 3). Hij vindt het onbegrijpelijk dat hij - na het grondgebied aan de Joppelaan decennia lang te hebben gebruikt - er op korte termijn weg moet. Gezien de aard van het grondgebied als 'huiskavel' raakt dat hem in zijn bedrijfsvoering. Te meer daar er geen noodzaak is aangezien er geen sprake is een minimale oppervlakte van het landgoed van 5 hectare. De heer Van der Vlucht heeft meerdere keren aangegeven te willen participeren in het grondgebruik. De huidige handelwijze van de gemeente acht hij in strijd met de rechtszekerheid en zorgvuldigheid.
Mei 2014	De heer Van der Vlucht en de Spaland Ruiters worden door de gemeente benaderd om gebruik van het grasland t.b.v. het weiden van paarden alsnog toe te staan tot oktober 2014. Per 1 april 2014 was dit gebruik door de gemeente ingetrokken.

C. Belangrijke bezwaren

Ten behoeve van deze toelichting zijn de belangrijkste bezwaren als volgt samen te vatten. Mocht de subcommissie zienswijzen de ingediende zienswijzen niet kennen dan zullen wij die alsnog op korte termijn overhandigen.

- a. Bestemmingsplan Spaland is recent door de gemeenteraad vastgesteld en is conserverend van aard:
 - o Een navolgbare redenering met dragende motivering van het bestuur met betrekking tot de voorgestelde wijziging ontbreekt.
 - o Er is door of namens de gemeente geen vooroverleg met omwonenden gevoerd zoals dat wel het geval is geweest met de bestemmingsplan Polderwetering (vastgesteld in januari 2013).
 - o Mogelijkheden om een landgoed met landhuis mogelijk te maken zonder dat de belangen van omwonenden in ernstige mate worden aangetast zijn niet benut.
 - o Nog voor dat de einddatum van indiening van de inspraakreacties op het voorontwerp-bp heeft het college van B&W al een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.
- b. Er is een noodzaak tot gemeentelijk beleid over landgoederen:
 - o Het is de indieners evident dat het provinciaal beleidskader 'nieuwe landgoederen' centraal gestaan heeft in het inrichtingsplan. Dit beleidskader vraagt om een minimale oppervlakte van een landgoed van 5 hectare. Daar is het inrichtingsplan voor het onderhavige landgoed ook op gericht. Nu het landgoed binnen de bebouwingscontour ligt is deze oppervlakte niet nodig en komen andere inrichtingsmogelijkheden op tafel, waaronder een andere locatie van het landhuis, het blijvende gebruik van weidegrond door de heer Van der Vlugt en de Spaland Ruiters, en ook geen plaatsing van geluidsschermen.
 - o Dat de initiatiefnemer naar een minimale oppervlakte van 5 hectare streeft in verband met fiscale regelingen is een zaak die de gemeente niet dient mee te nemen.
 - o De opmerking in de zienswijze dat het niet aan de gemeente is om een plan dat zij acceptabel vindt te verkleinen of anderszins te wijzigen, getuigt van het onvoldoende rekening houden met de belangen van de omwonenden.
 - o Zo missen de belanghebbenden een afweging van het nut van een landgoed met natuur en recreatie zo direct aan een spoorlijn en met een geheel omvangrijk natuur- en recreatiegebied in het aansluitend gelegen Midden-Delfland.
 - o Dit klemt te meer daar in de nota van zienswijzen wordt opgemerkt 'dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van het landgoed een financiële inspanning met zich meebrengt. Om de realisatie van het landgoed sluitend te maken is het mogelijk om een landhuis te bouwen.' Wij komen tot de conclusie dat met de aanleg van landgoed de mogelijkheid van het bouwen van een omvangrijke woning wordt (af)gekocht. Dat vereist wel een hele zorgvuldige afweging van belangen van de initiatiefnemer ten opzichte van die van de omwonenden en ook ten opzichte van de reeds bestaande situatie (landgoed direct gelegen aan spoorlijn en met een omvangrijk natuur- en recreatieschap op loopafstand).
- c. Er vindt aantasting van de lintbebouwing en identiteit van Kerkbuurt plaats:
 - o Ook al zou het landhuis niet direct aan de Kerkweg worden gebouwd maar terugliggend, is deze woning zodanig van karakter en omvang dat dit afbreuk doet aan deze sterke aspecten van behoud van cultuurhistorie. Het landhuis past niet op deze plek.
 - o Bij de inspraakreactie en zienswijze is gewezen op het voldoen aan de welstandsparagraaf Kethel. Niet duidelijk is dat nu wordt aangegeven dat deze welstandsparagraaf toch van toepassing is, dit geen effect heeft op het bestemmingsplan. Immers een afbeelding van de beoogde woning is opgenomen in het ontwerp-bp. Bij goedkeuring van het ontwerp-bp zal de initiatiefnemer hieraan rechten ontleen.
 - o Het aanleggen van een nieuwe 'vaart' tast het bestaande veenweide gebied aan. Daarnaast heeft het effect op de waterhuishouding en het grondwaterpeil voor de omliggende woningen (deels niet onderheid / onderheid met houten palen).
- d. Er zijn onvoldoende waarborgen voor instandhouding van het landgoed:
 - o De initiatiefnemer getuigt niet van goede wil als het gaat om onderhoud van onroerende zaken gaat (zie opslagterrein aan de Kerkwerf, kassencomplex/opslagplaats voor

- stacaravans aan de Buiten-Kerklaan en het reeds lang in vervallen staat houden van een oude boerderij aan de Polderweg.
- o Belanghebbenden vinden dat het hebben/onderhouden van een landgoed bepaalde kwaliteiten en 'onbesproken gedrag' van een initiatiefnemer vragen, waaraan in de onderhavige kwestie niet aan wordt gedaan.
 - o Daarnaast vinden belanghebbenden dat de gemeente voorwaarden dient te stellen aan een goede instandhouding in brede zin (andere eigendommen van de initiatiefnemer die een sterk beeldbepalende impact hebben in de omliggende omgeving). Dit om te voorkomen dat louter het eigen belang voorop staat bij de initiatiefnemer.
 - o Het getuigt van verstand beleid om de provinciale eisen ook in het bestemmingplan op te nemen. Belanghebbenden hebben anders te weinig rechtszekerheid over hoe dit wordt geregeld ('tegenover hun deur').
- e. Nieuwe bebouwing en plaatsing van geluidsschermen doet afbreuk aan de landschappelijk inpassing:
- o Wij kunnen de afweging dat de bewoners een zeer beperkte afbreuk hebben op het woon- en leefgenot door de plaatsing van geluidsschermen niet begrijpen. Het akoestisch onderzoek is immers niet bekend. Daarmee staat de ruimtelijke inpasbaarheid niet vast en dat is in strijd met de rechtszekerheid. Bij de nieuwe oprit naar de A4 in Schiedam-Noord zijn geluidsschermen geplaatst. Gezien de omvang en uitstraling van deze geluidsschermen is het niet aannemelijk dat plaatsing van geluidsschermen slechts een beperkte afbreuk doet aan woon- en leefgenot. Hieronder enkele voorbeelden van geluidsschermen.



- o Wij vinden grond in ons standpunt als wij de behandeling van het bestemmingsplan Polderweg 23 te Schiedam in beschouwing nemen. Het akoestisch rapport is tezamen met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Op pagina 4 van Bijlage 4 Besluit hogere waarde Polderweg 23 (zie **bijlage 4**) wordt opgemerkt:
4. Financiële onderbouwing voor het wel of niet treffen van geluidreducerende maatregelen
De investeringen in maatregelen als een geluidsscherm bij de weg of raildempers bij het spoor staan niet in verhouding tot de opbrengsten in geluidafname. Het betreft ook slechts een woning. Een geluidsscherm wordt vanwege stedenbouwkundige redenen niet wenselijk geacht.

Het bestemmingsplan Polderweg 23 is door de gemeenteraad op 2 september 2011 vastgesteld. Wij vragen ons af waarom in het ontwerp-bp 'Kethelse Venen' de gemeente tot een andere afweging zou komen. De noodzakelijke afweging van belangen missen wij ten eerste. De afstand tot het geluidsschermen op de spoordijk van de bewoners aan de Kerkweg bedraagt minder dan 200 meter. De beoogde plek van het landhuis staat veel dichterbij de spoorlijn dan de locatie van Polderweg 23. Waar Polderweg 23 nog juist beneden de grenswaarde blijft voor ontheffing is dat bij de plek van het beoogde landhuis niet mogelijk (tenzij het landhuis op een andere plek komt, bijvoorbeeld in de Joppelaan/hoek Kerkweg). Geluidsschermen hebben tevens het effect dat geluid naar de andere kant wordt weerkaatst. Daarom wordt niet begrepen dat er geen plaatsing van geluidsschermen aan de oostzijde van de spoorweg wordt voorzien.



Bestemmingsplan Polderweg 23, figuur 1, ligging plangebied (pagina 3).

- f. Precedentwerking aanleg landgoed / landhuis (zie **bijlage 5**):
- Er zijn diverse mogelijkheden voor de aanleg van een landgoed binnen of buiten de bebouwingscontour, waardoor het van belang is om een gemeentelijk beleidskader te hebben. Op die manier kan worden voorkomen dat de aanleg van het onderhavige landgoed tot een ongewenste precedentwerking kan leiden (niet passende, omvangrijke bebouwing);
 - Twintig percelen gelegen in het landelijk gebied zijn in handen van private partijen en hebben een minimale oppervlakte van 1 ha (10.000 m²);
 - Twee percelen hebben een minimale oppervlakte van 5 hectare (50.000 m²), een is gelegen binnen en de andere buiten de bebouwingscontour;
 - Een aantal percelen is in eigendom van dezelfde personen / organisaties hetgeen het samentrekken tot een voldoende minimale oppervlakte makkelijker maakt;
 - Zowel binnen als buiten de bebouwingscontour is door middel van verkoop / overdacht van land een minimale oppervlakte voor landgoederen mogelijk.
- g. Ontwerp-bp strijdig met relevante beginselen en randvoorwaarden:
Diverse (ontwerp) besluitonderdelen, overwegingen en motiveringen, zijn naar de mening van ondergetekende in strijd met de volgende relevante beginselen en randvoorwaarden:
- afdoende onderzoek (art. 3:2 Awb);
 - afdoende en evenredige belangenafweging (art. 3:4 Awb);
 - juiste en draagkrachtige motivering (art. 3:46 Awb);
 - het vertrouwensbeginsel;
 - een goede ruimtelijke ordening (art. 3.1 Wro).

D. Advies aan de raad(scommissie)

Ons advies aan de raadscommissie is om in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan, behoudens de wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 3.6.2.

"3.6.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen naar de bestemming 'Natuur' om ter plaatse een landgoed te realiseren, met dien verstande dat:

- a. het landgoed minimaal 5 hectare groot dient te zijn;
- b. maximaal 1 woning¹ mag worden gerealiseerd, waarbij het private gedeelte voor maximaal 20% mag worden bebouwd;
- c. maximaal 1 bijgebouw mag worden gerealiseerd in verband met het onderhoud van het landgoed, met een maximale oppervlakte van 150 m² en een maximale goothoogte van 3,0 meter;
- d. er als gevolg van realisatie van het landgoed geen milieuhygiënische belemmeringen mogen optreden;
- e. het landgoed grotendeels wordt opengesteld voor publiek extensief recreatief medegebruik;
- f. bij de inrichting aangesloten wordt bij de cultuurhistorische-, ecologische- en landschappelijke waarden van het gebied waarbij deze waarden verder versterkt worden."

Instemming met het bovenstaande artikel betekent dat:

- Het landhuis aan de Kerkweg komt te staan, waardoor er geluidsschermen noodzakelijk zijn, de lintbebouwing en de identiteit van Kerkbuurt worden aangetast;
- Door de minimale omvang van 5 hectare van het landgoed komen het huidige gebruik van het weideland door de heer Van der Vlucht en de Spaland Ruiters te vervallen;
- Het historisch slotenpatroon en het veenweidegebied worden aangetast;
- Er ontstaat een precedentwerking m.b.t. toekomstige aanleg van landgoederen met buitenproportionele landhuizen (potentiële invloed van projectontwikkelaars);
- Er onvoldoende grip is op de duurzame instandhouding van het landgoed en het tegengaan respectievelijk verminderen van de verrommeling van het landschap op andere locaties in de directe omgeving door de initiatiefnemer.

De indieners van de zienswijzen merken om dat zij – rekening houdend met bovenstaande opmerkingen – niet negatief staan tegenover de vestiging van een landgoed met landhuis op een andere plek dan de huidige beoogde locatie, bijvoorbeeld aan de Joppelaan.

Wij stellen voor hieromtrent overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en belanghebbenden op te starten, evenwel nadat het bestemmingsplan zonder de genoemde wijzigingsbevoegdheid door de gemeenteraad is aangenomen. Met ons voorstel wordt naar onze mening invulling gegeven aan het nieuwe bestuursakkoord van het college van B&W voor de periode 2014 – 2018 dat hierover zegt:

"Burgerparticipatie en open communicatie met de stad staan bij ons voorop. In een vroeg stadium van beleidsvoorbereiding inbreng leveren kan helpen gevoelens te kanaliseren in plaats van vervreemding of boosheid. Vertrouwen op oplossingen uit de samenleving en de kracht van burgers is goed en belangrijk. Maar dit heeft zijn grenzen. Niet iedereen kan elk moment over alles tevreden zijn. Goed beleid verdient goede uitleg, en daarna een goed besluit. Keuzes moeten gemaakt en verantwoord worden."

De kwaliteit van de woon- en leefomgeving is met name het gebied waar de gemeente over gaat en het verschil kan maken. Transparantie, evenwichtig en redelijk handelen is van belang willen burgers het vertrouwen in het gemeentebestuur en de gemeenteraad behouden. Indien daar niet of onvoldoende naar wordt geluisterd vertaalt zich dit in afhakend stemgedrag en dat is de doodsteek voor de (lokale) democratie.

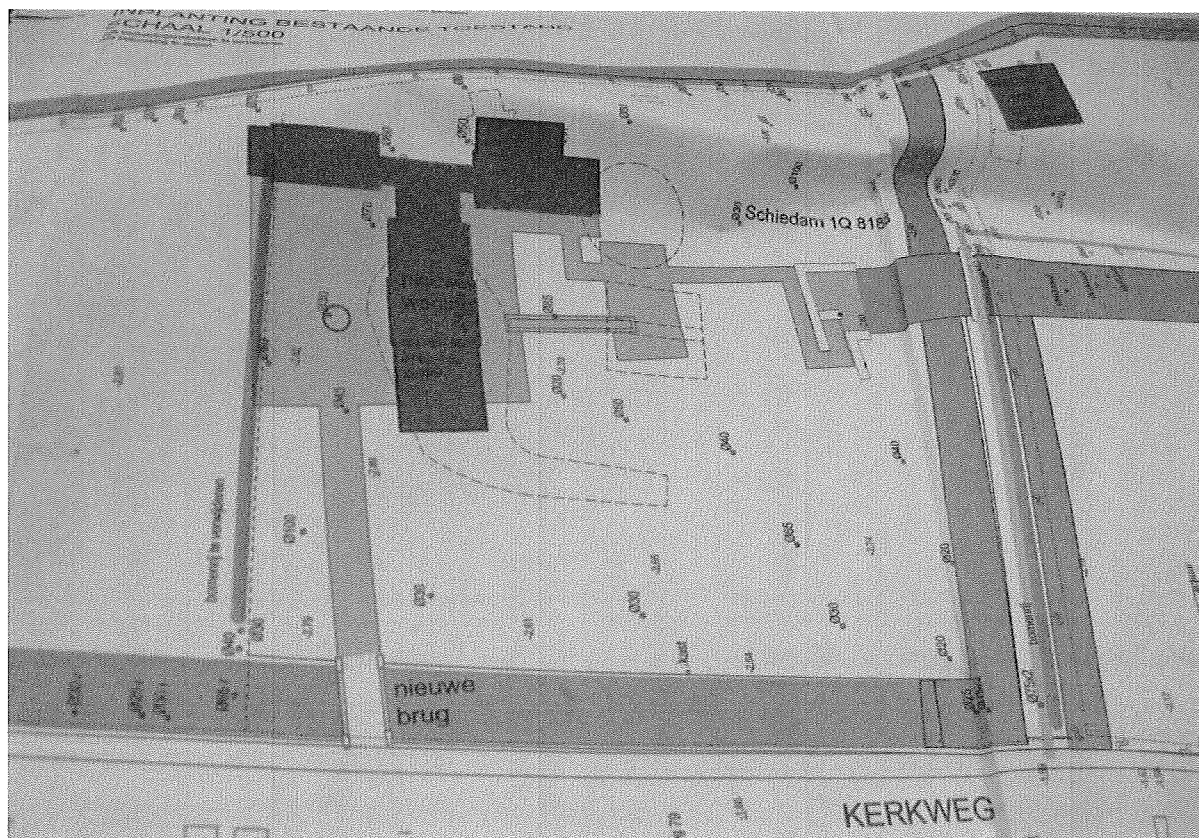
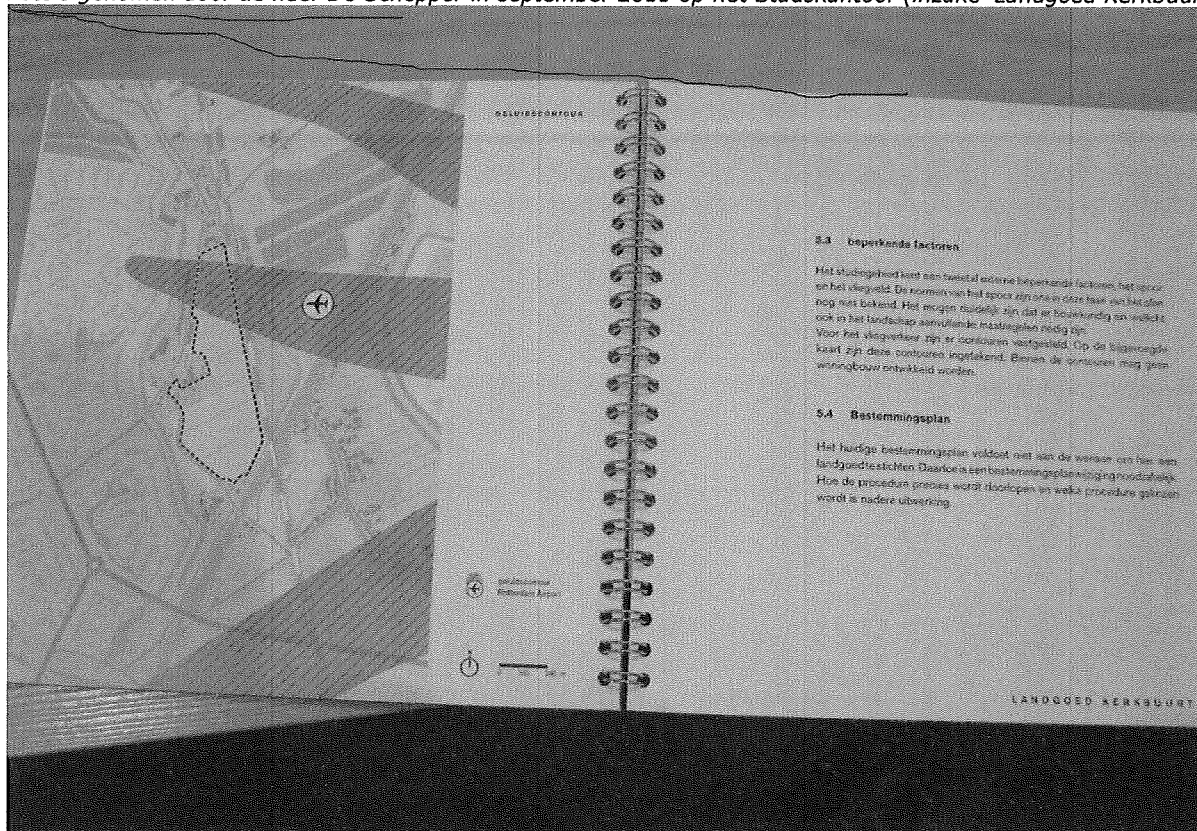
Wij houden ons het recht voor om onze argumenten aan te vullen in de presentatie aan de raadscommissie, de gemeenteraad en – indien nodig – bij de afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

¹ Wij gaan er vanuit dat hiermee niet een burgerwoning wordt bedoeld met een maximale inhoud van 750 m³ (net als de agrarische bedrijfswoning) zoals in de nota van zienswijzen staat vermeld.

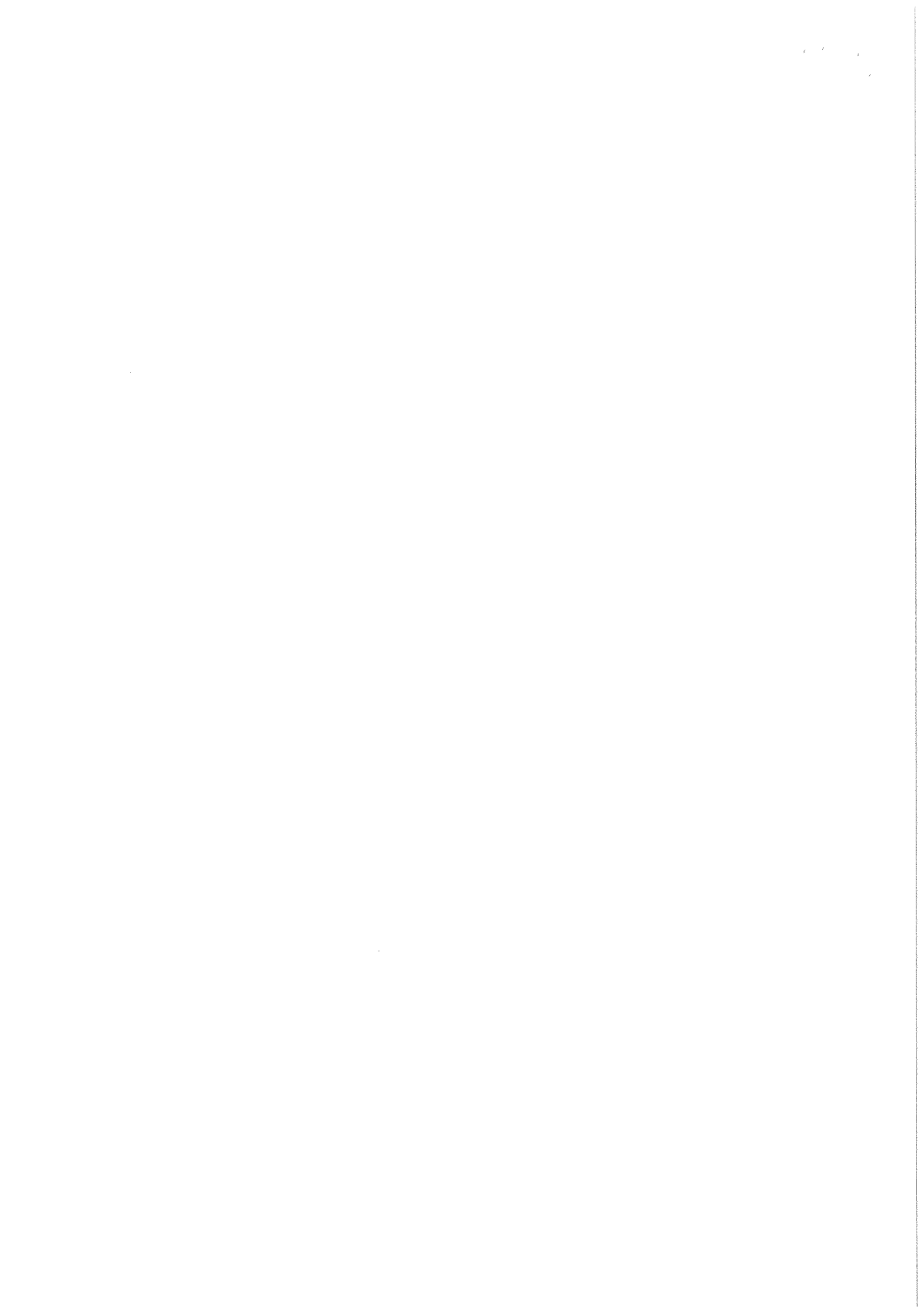
Toelichting ingediende zienswijzen door comité 'Behoud Historisch Kerkbuurt' [bestaande uit 21 families en Stichting Ruitersport Schiedam ('Spaland Ruiters', met 100 leden)], de Bewonersvereniging Polderwegen (bestaande uit 52 families), J.G. van der Vlugt (agrariër), W. de Schepper en J.K. Poot 19 juni 2014

Vergadering subcommissie zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan 'Kethelse Venen' op 19 juni 2014

Foto's genomen door de heer De Schepper in september 2011 op het Stadskantoor (inzake 'Landgoed Kerkbuurt')



Naam	Handtekening	Straat	Plaats
Fam. G. Altorf		Kerkweg 96	Schiedam
Fam. M. Baartmans		Kerkweg 83	Schiedam
Fam. J. van Broekhoven		Kerkweg 95	Schiedam
Fam. M. van Delft		Kerkweg 63	Schiedam
Fam. A. Heijdra		Kerkweg 42	Schiedam
Fam. G. Heijdra		Kerkweg 81	Schiedam
Fam. M. Heijdra		Kerkweg 97	Schiedam
Fam. L. Keijzer		Kerkweg 87	Schiedam
Fam. R. Kortekaas		Kerkweg 85	Schiedam
Fam. P. de Ligt		Kerkweg 100	Schiedam
Fam. E. Maat		Kerkweg 65	Schiedam
Fam. N. Maat		Groeneweg 61	Schiedam
Fam. S. Maat		Kerkweg 58	Schiedam
Fam. P. van Mil		Kerkweg 89	Schiedam
Fam. J. Poot		Kandelaarweg 1	Rotterdam
Fam. W. de Schepper		Kerkweg 71	Schiedam
Fam. A. de Vette		Kerkweg 61	Schiedam
Fam. G. de Vette		Kerkweg 98	Schiedam
Fam. J. van der Vlugt		Joppelaan 4	Schiedam
Fam. C. van Adrichem		Kerkweg 49	Schiedam
Fam. W. van Beurden		Kerkweg 40	Schiedam
Stichting Ruitersport Schiedam B. Wijngaard (voorzitter)		Kerkweg 105	Schiedam



Schiedam, 10 december 2013

Geachte raadscommissie van gemeenteraad van Schiedam,

Namens het comité 'Behoud Historisch Kerkbuurt' maak ik graag gebruik van het recht in te spreken op uw commissievergadering. Op 19 december a.s. staat namelijk op de raadsvergadering als binnengekomen stuk vermeld een brief van het college gedateerd 22 oktober jl. inzake de anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het inrichtingsplan 'Landgoed Kerkbuurt', de heer A. Maat.

Op 23 oktober jl. heeft het comité 'Behoud Historisch Kerkbuurt' een inspraakreactie ingediend naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan 'De Kethelse Venen'. Een kopie hiervan is naar de fractievoorzitters verzonden. De inspraakreactie is opgesteld namens 24 leden (families), vrijwel allen direct omwonenden. Het comité 'Behoud Historisch Kerkbuurt' is tegen de wijzigingsbevoegdheid om een landgoed aan te leggen, in elk geval in de vorm zoals het nu in het voorontwerp / inrichtingsplan staat vermeld. Het standpunt van het comité is daarom 'nee / nee tenzij' en wel om de volgende redenen (in het kort op hoofdlijnen):

1. In oktober 2011 is nog bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Spaland' aangegeven om in Kerkbuurt geen nieuwe bouwmogelijkheden toe te staan. Hierbij zijn door de gemeenteraad verwachtingen gecreëerd die gehonoreerd dienen te worden.
2. Aanleg van een landgoed heeft geen draagvlak bij de direct omwonenden.
3. Aanleg van een landgoed met een zeer royaal, buitenproportioneel landhuis past niet in de cultuurhistorische lintbebouwing. Het doet afbreuk aan de identiteit van Kerkbuurt.
4. Er is geen sprake van een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.
5. De gemeente heeft geen beleid inzake de ontwikkeling van een landgoed. Naar onze mening zijn er betere plekken waarop een landgoed zou kunnen worden gevestigd.
6. In dit gebied past geen landgoed: het ligt daarvoor te veel ingesloten tussen de spoorweg/spoordijk en de woningen gelegen aan de Kerkweg.
7. Vestiging van een landgoed gaat ten koste van de huidige agrarische functie van een deel van het gebied, alsook van de bedrijfsuitoefening van de enige agrariër in dit gebied.
8. Nieuwbouw op deze locatie is in strijd met de afspraken gemaakt in stadsregioverband waaraan de gemeente Schiedam zich heeft gecommitteerd om geen nieuwbouw toe te staan binnen de 20Ke-zone. Dit plan / de wijzigingsbevoegdheid betreft namelijk een uitbreiding van 'bestaand bebouwd gebied'.
9. Nieuwbouw op deze locatie vergt de plaatsing van geluidsschermen. Omwonende zijn hiervan geen voorstander, respectievelijk willen de plaatsing van geluidsschermen zo lang mogelijk uitstellen om het huidige uitzicht te behouden.

Kortom, deze hoofdpunten zijn naar onze mening voldoende redenen voor (1) het gemeentebestuur om dit plan in te trekken of fundamenteel te (doen) wijzigen in samenspraak met de initiatiefnemer en (2) de gemeenteraad om niet in te stemmen met het huidige (voor)(ontwerp) bestemmingsplan 'De Kethelse Venen'. Wij hopen dat het gemeentebestuur en de raadsfracties met ons in gesprek willen gaan om u nader te informeren en te overtuigen van ons standpunt. Wij voeren daarnaast tevens overleg met de initiatiefnemer.

Hoogachtend,
namens het comité 'Behoud Historisch Kerkbuurt'
John Poot (woordvoerder)
E: johnpoot@hetnet.nl / M: 06 53241848

Notitie

betreft Bezwaren van J. van der Vlucht aan de Joppelaan 4 in Schiedam tegen landgoedontwikkeling Kerkbuurt
auteur Rombou, E.W. Lamberts
datum 16 december 2013

Geachte heer, mevrouw,

Onlangs heeft het voorontwerpbestemmingsplan "De Kethelse Venen" ter inzage gelegen. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen ten behoeve van de realisatie van het landgoed Kerkbuurt.

De familie Van der Vlucht is al lange tijd met de gemeente in gesprek over de gevolgen van de landgoedontwikkeling voor hun bedrijfsvoering. In deze notitie is een chronologisch overzicht gegeven van de 'acties' die de familie heeft ondernomen richting de gemeente om tot een acceptabele oplossing te komen teneinde het voortbestaan van het veehouderijbedrijf veilig te stellen. Het kunnen blijven gebruiken van circa 3 hectare grasland tegenover hun bedrijfslocatie aan de Joppelaan 4 is hierbij de inzet. Deze 3 hectare wil de gemeente betrekken bij de landgoedontwikkeling. Onderstaand is in chronologische volgorde een overzicht gegeven van de (belangrijkste) acties die hebben plaatsgevonden richting de gemeente:

- 7 juni 2011: Makelaar W. van der Eijk heeft voor de heer van der Vlucht een verzoek bij de gemeente gedaan om de betreffende grond te kopen ofwel in erfpacht te krijgen. Dit was vooruitlopend op de berichten dat de heer Maat een landgoed wilde gaan stichten;
- 12 augustus 2011: De jurist van de gemeente, de heer van Buul, heeft toegezegd dat Van der Vlucht adequaat geïnformeerd zal worden over de voortgang in dit proces;
- 22 augustus 2011: De heer van der Vlucht richt een brief aan het College van B&W waarin hij zijn bezwaren tegen een mogelijk Landgoed kenbaar maakt;
- 22 januari 2013: De heer W. van der Eijk verzoekt aan de gemeente opnieuw om de 3 hectare grasland, die de heer Van der Vlucht decennia in gebruik heeft van de gemeente, in erfpacht aan hem uit te geven;
- 12 februari 2012: gesprek met mevrouw Van Riemsdijk en de heer Brokerhof. Van der Vlucht stelt voor om te participeren in het landgoed. Graag wil hij de circa 3 hectare grasland in erfpacht krijgen, waarna de ontbrekende hectares ingebracht zullen worden in het landgoed. Volgens de beschikbare informatie komt de landgoedontwikkelaar circa 1 hectare tekort om aan de 5 hectare te komen. De ambtenaren zien de participatie niet zitten;

- 13 mei 2013: gesprek met de heer Dijkers en mevrouw van Riemsdijk: Door Van der Vlugt wordt benadrukt dat hij niet inziet waarom de gemeente wel bereid is gronden af te stoten ten behoeve van de stichting van een nieuw landgoed maar niet bereid is de grond in erfpacht uit te geven aan v.d. Vlugt voor agrarisch gebruik, waarbij Van der Vlugt de bereidheid heeft om te participeren in het landgoed. Een voordeel daarvan is dat het landelijk karakter van de Joppelaan veel beter in tact blijft. Het verslag van dit gesprek, opgesteld door de heer Van der Eijk, is als bijlage 1 toegevoegd;
- 23 mei 2013: gesprek met wethouder Gouweleeuw en mevrouw Van Riemsdijk: In dit gesprek is aangegeven dat de 3 hectare grasland direct tegenover de bedrijfslocatie van zeer groot belang is voor de continuïteit van het bedrijf. Het voorstel om te participeren in het landgoed is nogmaals ter sprake gebracht. Ook is aangegeven dat de totale oppervlakte van 3 hectare niet benodigd is om te komen tot een nieuw landgoed. De gemeente heeft toegezegd om te beoordelen of het voorstel, om de oppervlakte van het landgoed te verkleinen en 1 à 2 hectare door Van der Vlugt in te brengen in het Landgoed, een haalbare optie is. Tot op heden hebben we geen inhoudelijke reactie van de gemeente ontvangen op dit voorstel. Wel geeft mevrouw Van Riemsdijk in haar mail van 27 juni 2013 aan dat de gemeente thans een besluitvormingstraject start waarbij het B&W gevraagd wordt een aantal besluiten te nemen die moeten leiden tot de stichting van het landgoed Kerkbuurt. Een van de gevraagde besluiten zal het beëindigen van de gebruikersovereenkomst met de heer Van de Vlugt zijn;
- 8 juli 2013: De heer W. van der Eijk stuurt een mail aan mevrouw N.L. van den Berg en wethouder Gouweleeuw waarin hij vraagt om actief door de gemeente geïnformeerd te worden over nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van de landgoedontwikkeling in het kader van openbaarheid van bestuur;
- 16 juli 2013; De heer Van der Eijk stuurt opnieuw een mail aan wethouder Gouweleeuw omdat er nog geen reactie is binnengekomen op de mail van 8 juli 2013. Naar aanleiding van deze mail wordt de heer Van der Eijk gebeld door mevrouw Van Riemsdijk. Zij zegde toe ons rechtstreeks te informeren over de verdergaande stappen;
- 22 juli 2013: mail van mevrouw Van Riemsdijk: De gemeente streeft er naar om binnen afzienbare een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Schiedam en de heer Maat aan te gaan. Indien besloten wordt tot het aangaan van de anterieure overeenkomst heeft dat tot gevolg dat de bekende bruikleenovereenkomst met de heer van de Vlugt zal worden opgezegd;
- 11 september 2013: mail aan alle raadsleden over de onzekere toekomst voor het bedrijf van de familie Van der Vlugt indien de gemeente de plannen ten aanzien van het landgoed ongewijzigd voortzet. De heer Van der Vlugt vindt het onbegrijpelijk dat de wethouder zijn voorstel in het gesprek van 23 mei 2013 niet serieus heeft onderzocht. Aan de raadsleden wordt gevraagd of zij zich willen inzetten voor de zaak van de heer Van der Vlugt;
- 11 september 2013: Het voorontwerp bestemmingsplan "De Kethelse Venen" ligt vanaf deze datum voor 6 weken ter inzage;
- 9 oktober 2013: De heer Van der Vlugt dient een inspraakreactie in op het voorontwerpbestemmingsplan "De Kethelse Venen". De inspraakreactie is als bijlage 2 toegevoegd;
- 10 oktober 2013: mail aan het college van burgemeester en wethouders: aan het college is gevraagd om, lopende de bestemmingsplanprocedure "De Kethelse Venen", geen onomkeerbare beslissingen te nemen ten aanzien van de landgoedontwikkeling. In het voorontwerp- bestemmingsplan "De Kethelse Venen" is de landgoedontwikkeling als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit bestemmingsplan moet echter nog door de gemeenteraad

worden vastgesteld. Vanuit de omgeving krijgt familie Van der Vlucht signalen dat er geprotesteerd zal worden tegen deze ontwikkeling;

- 15 oktober 2013: Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten om de anterieure overeenkomst aan te gaan met de heer A.G. Maat;
- 23 oktober 2013: comité 'Behoud Historisch Kerkbuurt' dient inspraakreactie in op het voorontwerpbestemmingsplan "De Kethelse Venen". In de inspraak is ondertekend door 24 personen. In de inspraakreactie wordt onder andere de ontwikkeling van het nieuwe landgoed bekritiseerd. De inspraakreactie van het Comité is als bijlage 3 toegevoegd.
- 29 oktober 2013: de zakelijke beschrijving van de inhoud van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de heer A.G. Maat ligt van 29 oktober tot en met 10 december 2013 ter inzage in het Klant Contact Centrum (Omgevingsloket), Stadserf 1 te Schiedam.
- 31 oktober 2013: De heer Van der Vlucht ontvangt van de gemeente een brief waarin de bruikleenovereenkomst van omstreeks 3,11 ha wordt opgezegd. Het betreft de weidegronden die binnen de voorgenomen ontwikkeling van het landgoed liggen.

Tot slot

Hoewel de gemeente toezeggingen heeft gedaan om ons actief te informeren over nieuwe ontwikkelingen / stappen ten aanzien van de landgoedontwikkeling, hebben we steeds zelf het initiatief moeten nemen om geïnformeerd te worden. Naar onze mening is er door de gemeente daarom niet erg zorgvuldig gehandeld.

De belangen van de familie J. van der Vlucht worden behartigd door de heer W. van der Eijk van Van der Eijk makelaars en de heer E.W. Lamberts van Rombou. Rombou is onderdeel van de LTO Noord.

Als u naar aanleiding van deze notitie vragen heeft of een toelichting wenst te ontvangen, dan verzoek ik u vriendelijk om contact op te nemen met ondergetekende (06 – 51 56 71 42) of de heer Van der Eijk (010 – 470 11 30).

Met vriendelijke groet,

ing. E.W. (Eddie) Lamberts
Specialist Ruimtelijke Ordening en milieu



Ingenieursbureau van LTO Noord

Bijlage 1 : gespreksverslag 13 mei 2013

Gesprek 13 mei 2013 stadskantoor

Aanwezig: Dhr Dijkers hoofd Vastgoed Mevr. Van Riemsdijk, Van der Vlucht , van der Eijk.

De heer Dijkers heet ons welkom.

Mevr. Van Riemsdijk geeft aan slechts als toehoorder aanwezig te zijn.

We hebben de historie van af begin 2013 tot heden globaal doorgenomen:

22.01.2013 verzoek om in erfpacht aan te bieden aan v.d. Vlucht

Daarop volgend is er een bespreking 12.2.2013 met mevr. Van Riemsdijk en dhr. Brokerhof geweest.

Toen duidelijk geworden dat de gemeente zich kan vinden in het plan voor het landgoed.

Wij hebben toen gevraagd gezamenlijk gesprek met Laurysse.

Daartoe was Maat kennelijk niet bereid.

Begin Maart heeft mevr. Van Riemsdijk dhr. Laurijsen , als vertegenwoordiger van Maat ingelicht.

Daarbij zijn zij tot de conclusie gekomen dat zij het niet wenselijk en niet nodig vonden om de plannen aan te passen. 24.4 hebben dhr. Lamberts en van der Eijk een gesprek gehad met dhr laurysse. Dat heeft niet tot een opening geleid. In feite heeft dat er toe geleid dat Maat bereid was om vervangende grond aan te bieden aan de Buitenkerklaan, zij het niet op basis van agrarisch pachtrecht maar op basis van huurgrond gelijk als de huurgrond van de gemeente. En hieraan kleefde het bezwaar dat het slechts via een lange omweg bereikbaar is.

Wij hebben behoefte aan inzicht in het besluit van B en W destijds., Mevrouw Riemsdijk geeft als antwoord dat dit een collegebesluit is van mei 2012, Dit is een vertrouwelijk stuk hierin krijgen we geen inzicht.

Verder hebben we wederom gesproken over de noodzaak en wenselijkheid voor van der Vlucht voor het hebben van een erfperceel waarop hij zelf gerechtigd is . Het gegeven dat Maat tijdelijk nog bereid is het door v.d. Vlucht te laten gebruiken biedt geen soulaas. Hierop kan geen bedrijfsvoering worden gevoerd. Wij hebben benadrukt dat wij niet inzien waarom de gemeente wel bereid is gronden af te stoten voor een nieuw te stichten landgoed. En niet voor het afstoten van grond aan v.d. Vlucht voor agrarisch gebruik met de bereidheid van v.d. Vlucht om te participeren in het landgoed. Een voordeel daarvan is dat het landelijk karakter van de Joppelaan veel beter in tact blijft.

We hebben ook benadrukt dat de heer Maat niet bepaald garant staat voor nette wijze van beheer van grond en eigendommen. Daartoe hebben we aan dhr. Dijkers en mevr. Van Riemsdijk een inventarisatie laten zien van foto's gemaakt van een paar percelen van de heer Maat. Dit hebben wij laten zien omdat in het ontwerpplan voor het landgoed gesproken wordt over verrommeling van het landschap op bij van der Vlucht in gebruik zijnde perceel aan de Joppelaan. Hiermee wordt kwaad bloed gezet jegens van der Vlucht.

Bij ons is duidelijk dat het belangrijk is een goede, langdurige en heldere overeenkomst te bereiken met de heer Maat als hij het landgoed gaat realiseren. Om deze reden is het van bijzonder groot belang een eigen perceel te hebben. Dat is dan ook nog steeds het doel van van der Vlucht. Als deze mogelijkheid wordt geboden ligt er mogelijk een basis om afspraken te kunnen maken. Om die reden verzoeken wij alsnog om de plannen te herzien.

Aan het einde van het overleg heeft v.d. Eijk nog benadrukt, op persoonlijke titel, dat hij niet inziet dat er een grote maatschappelijke meerwaarde ontstaat door het inrichten van een landgoed dat ingeklemd ligt tussen een spoorlijn en een lintbebouwing van de Kerkbuurt.



gemeente
Schiedam

gemeente Schiedam cluster Stedelijke Ontwikkeling afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Vastgoed & Grondzaken
Postbus 1501 3100 EA Schiedam
Stadskantoor Stads erf 1 3112 DZ Schiedam
T 14 010 W www.schiedam.nl

HOGERE WAARDEN BOUWPLAN POLDERWEG 23

Aantal bijlagen: 2

Hogere waarden Wet geluidhinder

Besluit ex artikel 110a van de Wet geluidhinder van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Schiedam

Naam Project: Polderweg 23

Algemene gegevens

Naam Gemeente Schiedam

Adres Postbus 1501

Postcode 3100 EA

Plaats Schiedam

Contactpersoon N. Wolf

Afdeling/functie Ruimtelijke Ontwikkeling, Vastgoed & Grondzaken, Milieuadviseur

Telefoonnummer 010 - 2191749

E-mailadres n.wolf@schiedam.nl

Vooroverleg
gevoerd met F.R. van Gaalen

Datum 26 augustus 2010

Doel Beoordeling en eventuele ambtshalve besluitvorming voor hogere waarden voor de woning aan de Polderweg 23. Het concept besluit zal gelijktijdig met het bestemmingsplan voor de planlocatie ter inzage worden gelegd.

Projectgegevens

Wet ruimtelijke ordening

De beoordeling geschiedt in het Wro-kader van de voorbereiding van:

- Bestemmingsplan
 - Uitwerkingsplan
 - Wijzigingsplan
 - Projectbesluit
 - Anders
-

Wet geluidhinder

1. In een eerdere planfase is een hogere waarde/MTG vastgesteld:

- Niet van toepassing
- Plan en status

Bestemming en vastgestelde hogere waarde/MTG:

Geluidgevoelige bestemming	Hogere waarde/MTG

2. Zoneplichtige geluidbron:

- Wegverkeer
- Railverkeer
- Industrie

3. Categorie geluidbron:

- Aanwezig wegverkeer
- Aanwezig railverkeer
- Aanwezige industrie
- Reconstructie van een weg
- Wijziging van een zone (industrie)
- Vaststelling van een zone (industrie)
- Geprojecteerd/te wijzigen (wegverkeer)
- Niet geprojecteerd/nieuw

4. Rechtsgrond (van toepassing zijnde artikel Wgh / Bgh):

- 0 Artikel 83 lid 1 Wgh voor wegverkeer
- Artikel 83 lid 2 Wgh voor wegverkeer
- Artikel 4.10 Bgh voor railverkeer
- 0 Artikel 59 lid 1 Wgh voor industrie
- Artikel 110a Wgh
- 0 Artikel 60 Wgh

5. Aantal en soort object:

- | | | |
|---|--------|---|
| • Nieuwe woning | aantal | 1 |
| 0 Nieuwe agrarische woning | aantal | — |
| 0 Vervangende woning | aantal | — |
| 0 Aanwezige of in aanbouw zijnde woning | aantal | — |
| 0 Geprojecteerde woning | aantal | — |
| 0 Andere geluidgevoelige gebouwen: | | |

6. Situatie artikel 1Wgh:

- Stedelijk gebied
- 0 Buitenstedelijk gebied

Beoordeelde hogere waarden

1. De hogere waarden per waarneempunt/adres:

Bij bouwen in de bestaande stad geldt veelal, dat er sprake is van een hogere blootstelling van de toekomstige bewoners aan geluid dan in het buitengebied het geval kan zijn. Ook in het geval van de Polderweg 23 rust een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde zoals aangegeven in de Wet geluidhinder.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor het bouwplan Polderweg 23 wordt veroorzaakt door wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Wegverkeerslawaai

Het wegverkeerslawaai is afkomstig van de 's Gravelandseweg. Voor verkeer geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximaal toelaatbare waarde van 63 dB. Uit het akoestisch onderzoek van 3 augustus 2010 nr. 2100693 blijkt dat de geluidbelasting op de woning wordt veroorzaakt door de weg 55 dB zal zijn. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van wegverkeer op de woning aan de Polderweg is dus 7 dB. Andere wegen (zoals de Polderweg) zijn voor de vraag of de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt, niet relevant.

Spoorweglawaai

Het spoorweglawaai is afkomstig van het spoortraject 552 tussen Delft-Zuid en station Schiedam Centrum. Voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een maximaal toelaatbare waarde van 68 dB. Uit het akoestisch onderzoek van 3 augustus 2010 nr. 2100693 blijkt dat de geluidbelasting op de woning veroorzaakt door het spoor 60 dB zal zijn. De overschrijding van de voorkeurswaarde als gevolg van spoorweglawaai op de woning aan de Polderweg bedraagt 5 dB.

Hogere waarde per bron (in dB voor railverkeerslawaai en wegverkeerslawaai)

Adres/ Waarneempunt	Aantal woningen	Bron	Verzochte hogere waarde
Polderweg 23	1	's Gravenlandseweg 23	55 dB
Polderweg 23	1	spoorwegtraject 552 tussen station Delft-Zuid en station Schiedam Centrum	60 dB.

Cumulatie van geluid

De aanwezigheid van verschillende bronnen van geluid veroorzaakt een cumulatie ('stapeling') van geluid. Daardoor is de totale geluidbelasting hoger dan berekend wordt op basis van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai afzonderlijk. In het bouwplan Polderweg 23 bedraagt de cumulatie 2 dB.

2. De redenen die aan het verzoek ten grondslag liggen

De gemeente heeft op 12 november 1999 met de toenmalige eigenaar voor het perceel een erfpachtovereenkomst gesloten waarbij de grond van dit perceel is uitgegeven om uitsluitend te gebruiken voor woondoeleinden. Echter de geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Er is daarom een hogere waarde nodig om op het perceel te mogen wonen.

Daarnaast heeft de gemeente in het voorontwerp bestemmingsplan Polderwetering 2005 de Polderweg 23 opgenomen met de bestemming Wonen + bijbehorend erf. Het bestemmingsplan Polderwetering is om uiteenlopende redenen niet in de fase van vaststelling gekomen. De gemeente heeft met dit voorontwerp het signaal gegeven dat het perceel te gebruiken is om op te wonen.

Vanwege de toezegging via de erfpachtovereenkomst en het ontwerp bestemmingsplan Polderwetering ligt het in de rede dat de gemeente een hogere waarde verleend.

3. Ruimtelijke onderbouwing voor de situering van de woning

Binnen het bouwperceel waarop de erfpacht ligt is er beperkte schuifruimte. Rechts van het perceel ligt de Polderwetering met een kernzone en een beschermingszone. De woning moet buiten het beoordelingsprofiel van de beschermzone blijven. Zie ook de verleende voorwaarden bij de keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland. Links van het bouwperceel bevindt zich de 50 dB(A) contour van het gezondeerde industrieterrein Spaanse Polder / 's-Gravelandsepolder.

4. Financiële onderbouwing voor het wel of niet treffen van geluidreducerende maatregelen

De investeringen in maatregelen als een geluidscherm bij de weg of raildempers bij het spoor staan niet in verhouding tot de opbrengsten in geluidafname. Het betreft ook slechts een woning. Een geluidscherm wordt vanwege stedenbouwkundige redenen niet wenselijk geacht.

Besluit

Op grond van het voorgaande besluiten wij de volgende hogere waarden voor geluid vast te stellen voor het bouwplan Polderweg 23:

- Een hogere waarde voor geluid als gevolg van wegverkeerslawaai vanwege de 's-Gravelandseweg van maximaal 55 dB.
- Een hogere waarde voor spoorweglawaai vanwege het spoorwegtraject 552 tussen station Delft-Zuid en station Schiedam Centrum van maximaal 60 dB.

Schiedam, - - 2011

Burgemeester en wethouders van Schiedam,
de secretaris, wnd.

de burgemeester,

H. W.M. Oppenhuis de Jong

ir. J.M. Leemhuis-Stout

Bijlagen

- **Akoestisch onderzoeksrapport**
Rapport Nieuwbouw woning aan de Polderweg 23 te Schiedam. 3 augustus 2010, rapportnummer 2100693 versie 1 opgesteld door S & W Consultancy te Vlissingen.
- 0 **Kaart van het bestemmingsplan** (niet bij projectbesluit)
- **Kaart met situatie van de planlocatie met situering wettelijk vastgestelde geluidszones**
- 0 **Beschrijving, schetstekening en uitvoeringsplan van geluidafschermdende voorziening** (indien van toepassing)
- 0 **Beschrijving akoestisch gunstige indeling geluidgevoelige ruimten** (indien van toepassing)
- 0 **Verklaring overeenkomstig artikel 111 Wet geluidhinder** (indien van toepassing)

Bijlage: situering wettelijke geluidszones

De locatie Polderweg 23 is op beide figuren in rood aangegeven.

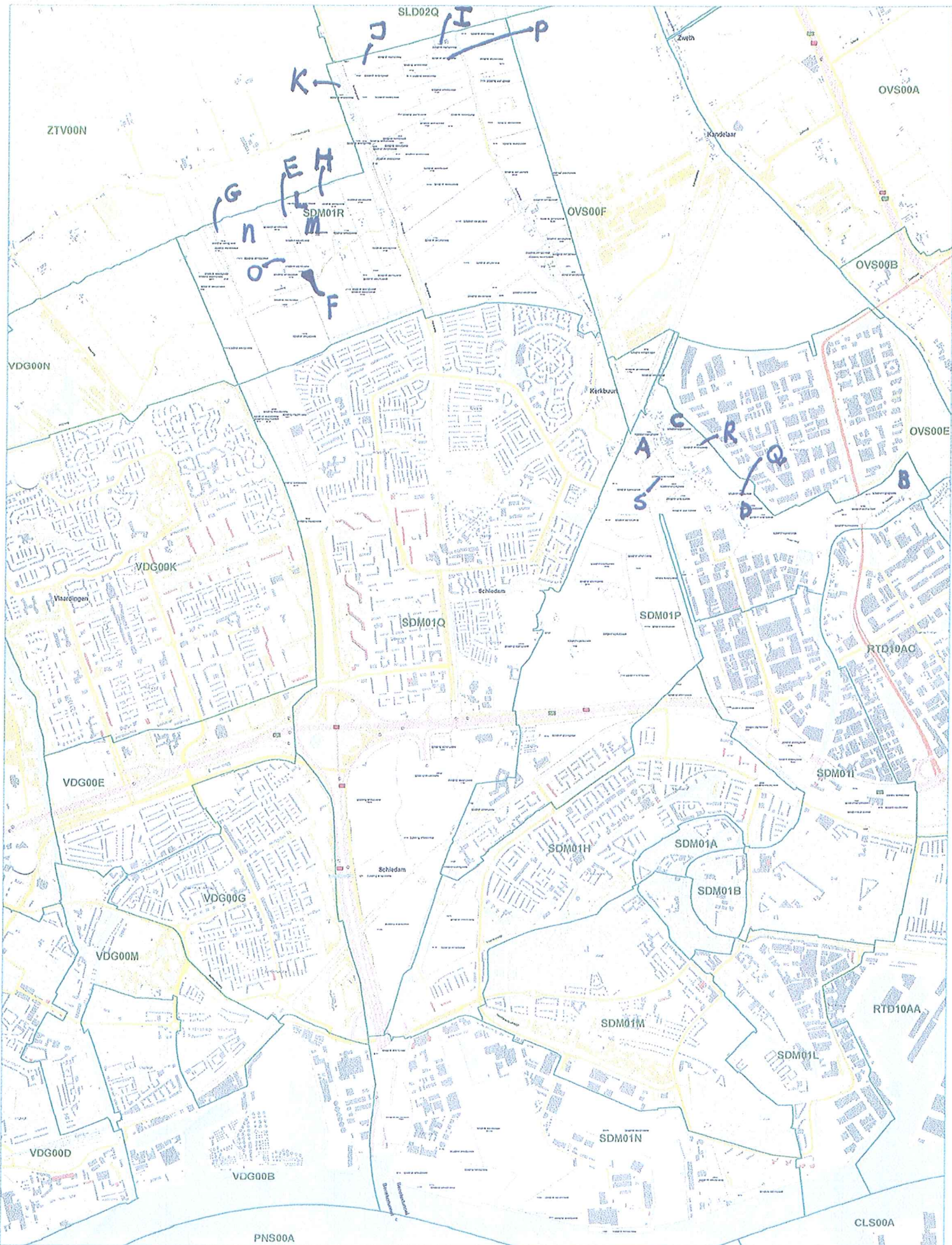


Onderzoekszones wegverkeerslawaaai



Onderzoekszone spoorweglawaaai

SCHIEDAM



Perceel Schiedam > 14a

Oppervlakte	1128
Perceelnummer	1128a
Wijk	0-100a
Stadsdeel	0-100a



De afbeelding is een digitale afbeelding van een fysieke kaart. Het kan zijn dat er verschillen zijn tussen de afbeelding en de fysieke kaart. De afbeelding is niet geschikt voor gebruik op andere apparaten dan de afbeelding. De afbeelding is niet geschikt voor gebruik op andere apparaten dan de afbeelding.

Legend
 - - - - - Gracht
 - - - - - Perceelnummer
 - - - - - Wijk

