



---

gemeente  
**Schiedam**

Gemeente Schiedam
Postbus 1501 3100 EA Schiedam
Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
T 14 010 W <a href="http://www.schiedam.nl">www.schiedam.nl</a>

## **Nota van zienswijzen**

### **Ontwerpbestemmingsplan ‘Nieuwland 2016’**

---

Gemeentelijke reactie op zienswijzen.



## **Inleiding**

Op 27 september 2016 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwland 2016' vastgesteld. Middels een brief d.d. 4 oktober 2016 zijn de indieners van een inspraakreactie op de hoogte gesteld van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwland 2016'. Op 5 oktober 2016 hebben diverse publicaties plaatsgevonden waarbij burgers en andere belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld van 6 oktober 2016 tot en met 18 november 2016, een zienswijze in te dienen.

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het besluit hogere waarde 'Parkentree' ter inzage gelegen. Ook tegen dit ontwerpbesluit bestond de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is echter geen gebruik gemaakt.

In totaal zijn er 5 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In het navolgende worden deze zienswijzen zakelijk weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Reurbanizers, W. Passtoorsstraat 5, Schiedam;
2. FDJ Advocaten namens One-O-Two Group, Verlengde Tolweg 2, Den Haag;
3. Woonplus, Postbus 25, Schiedam;
4. Blauwhoed projectontwikkeling B.V.;
5. Van Diggelen / De Waardt, van der Duyn van Maasdamstraat 14/16, Schiedam.

## **Inhoudelijke beoordeling zienswijzen**

### **1. Reurbanizers**

Er is door Reurbanizers een plan ingediend dat bestaat uit de bouw van een appartementsgebouw van 7 bouwlagen hoog aan de W. Passtoorsstraat 5. Verzocht wordt om dit bouwplan in het bestemmingsplan op te nemen.

#### Reactie gemeente

*In het ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel W. Passtoorsstraat de aanduiding 2 bouwlagen gegeven. Dit sluit aan bij het huidige en vergunde aantal bouwlagen van het gebouw. Het gewenste bouwplan voldoet niet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening en heeft dan ook niet geleid tot een omgevingsvergunning. Indien er n.a.v. een aangepast bouwplan alsnog een positieve reactie vanuit de gemeente volgt, kan het bouwplan mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning uitgebreide procedure. Daarnaast vinden wij het richting de omwonenden niet gepast om een dergelijk bouwplan, met een grote impact op de omgeving, net voor de vaststelling in het bestemmingsplan op te nemen. Gelet op het voorgaande zien wij geen aanleiding om het gewenste bouwplan in het bestemmingsplan mogelijk te maken.*

*De zienswijze is ongegrond.*

### **2. FDJ Advocaten**

Verzocht wordt om het gehele perceel Burgemeester Honnerlage Gretelaan de bestemming Wonen te geven, het aantal bouwlagen en de verdiepingshoogte aan te passen en appartementen uit te sluiten, met name om een gewenst bouwplan mogelijk te maken.

#### Reactie gemeente

*In het ontwerpbestemmingsplan is op de zuidzijde van het perceel Burgemeester Honnerlage Gretelaan 57 de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' gelegd. Dit sluit aan bij het vorige bestemmingsplan en het vergunde gebruik. Zoals uit de toelichting blijkt is er wel voor*

*gekozen om de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Appellant heeft hier geen bezwaar tegen. Als gevolg daarvan is ook in de regels van het bestemmingsplan de verdiepingshoogte aangepast. Niet valt in te zien dat een verdiepingshoogte van 3,2 meter, zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen', onevenredig belemmerend is om hier woningbouw te realiseren. Vastgesteld wordt dat het plan van appellant om ter plekke eengezinswoningen te creëren op dit moment niet voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening en een nadere uitwerking behoeft. Daarnaast vinden wij het richting de omwonenden niet gepast om een dergelijk bouwplan, met een grote impact op de omgeving, net voor de vaststelling in het bestemmingsplan op te nemen. Het college is echter positief over de insteek om ter plekke eengezinswoningen te creëren. Dit sluit ook aan bij de wensen van de buurt. Gelet hierop zullen wij, zoals appellant ook vraagt, de aanduiding 'gestapelde woningen uitgesloten' op het pand leggen zodat de gemeente de regie kan voeren over de ontwikkeling zonder daarbij het beoogde bouwplan te frustreren. Inmiddels is met de initiatiefnemer afgesproken dat men een (concept)aanvraag in gaat dienen. Indien er een positieve reactie vanuit de gemeente volgt, kan een uitgebreide procedure doorlopen worden om het bouwplan mogelijk te maken.*

*De zienswijze is deels gegrond.*

### **3. Woonplus**

Verzocht wordt om het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Nieuwland aan te passen voor de zone Van Heuven Goedhart / MCM de Grootstraat en daarbij met name de richtlijnen voor de bouwhoogte en de richtlijnen voor behoud van de voorzieningenpaviljoens aan te passen.

#### Reactie gemeente

*Op de verbeelding is ter hoogte van de zone Van Heuven Goedhart / MCM de Grootstraat een wetgevingszone-wijzigingsbevoegdheid' weergegeven. Het BKP is bij de regels gevoegd en als voorwaarde gesteld voor het doorlopen van deze wijzigingsbevoegdheid. Het BKP is primair een stedenbouwkundig plan. De zienswijze stelt de stedenbouwkundige inhoud van het plan niet in een ander daglicht. Als gevolg van deze zienswijze, en de belangenafweging om een project tot realisatie te brengen in algemene zin, wordt in heroverweging wel geoordeeld dat het de voorkeur geniet om het BKP in de toelichting op te nemen. In de belangenafweging om tot een aanvaardbaar ruimtelijk plan te komen moet wel aan de inhoud van het BKP getoetst worden maar wordt het voldoen aan het BKP niet langer als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarbij wordt nog het volgende overwogen.*

*a) De richtlijnen uit het BKP sluiten niet aan bij de gewenste herontwikkeling  
Het realiseren van een nieuw woonmilieu door de nieuwbouw van met name eengezinswoningen, wordt door de betreffende richtlijnen juist mogelijk gemaakt. Toegezien wordt op het handhaven van de gewenste beeldkwaliteit met daarin beeldbepalende elementen. De nieuwbouw van eengezinswoningen kan hierin prima inpasbaar worden gemaakt. Het opnemen van een minimale en maximale bouwhoogte ziet juist toe op een waardevolle en duurzame aansluiting van deze nieuwbouw op de bestaande omgeving.*

*Pijler 1 van de woonvisie omschrijft onder meer dat Schiedam meer verschillende typen woningen wil realiseren voor Schiedammers met een middeninkomen, zoals eengezinswoningen met een tuin. Die wil Schiedam realiseren door verouderde appartementen te slopen en deels te vervangen door gezinswoningen zodat een afwisselend woningaanbod ontstaat van eengezinswoningen met een tuin en diverse andere typen, zoals gestapelde woningen. In de visie wordt dan ook gesproken van 'deels vervangen' door gezinswoningen. Met het oog hierop is het opnemen van een bouwhoogte van meer dan twee bouwlagen die ook gestapelde bouw mogelijk maakt dan ook voor de hand liggend. Op een aantal plaatsen is dit vanuit het oogpunt van de beeldkwaliteit in elk geval wenselijk.*

*b) Paviljoens*

*De winkel-voorzieningenpaviljoens aan de Parkweg worden in de studie naar de Schiedamse wederopbouwarchitectuur - 'De Wederopbouw in Schiedam 1940 – 1965, Deel 1 door Hebly Theunissen Architecten' - benoemd als gebouwen met een hoge erfgoedwaarde en verdienen maximale inzet voor behoud en renovatie. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst om de paviljoens weer in te bedden in een nieuwe en passende bebouwingsstructuur. Een aantal bouwlagen van 3 wordt gezien als minimale rugdekking en 5 bouwlagen als maximaal. Deze hoogte is in elk geval wenselijk in de eerste lijn bebouwing direct achter of naast de paviljoens aan de Parkweg. Hierachter kan de bouwhoogte desgewenst worden teruggebracht naar 2 bouwlagen. De richtlijnen sluiten dit niet uit.*

*De zienswijze is gegrond.*

**4. Blauwhoedt**

Blauwhoedt meldt in haar zienswijze dat het plan voor woningbouw aan weerszijden van de Parkweg niet gewijzigd is en verzoekt om op de plankaart aan te geven dat 7 bouwlagen maximaal zijn toegestaan. In algemene zin verzoekt Blauwhoedt het beoogde bouwplan mogelijk te maken.

Reactie gemeente

*Blauwhoedt heeft eind 2016 een aanvraag omgevingsvergunning gedaan om het beoogde bouwplan mogelijk te maken. Inmiddels is deze omgevingsvergunning op basis van het bestemmingsplan 'Nieuwland 2004' verstrekt. Omdat de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, en om voor omwonenden verwarrende doublures in procedure te voorkomen, wordt deze ontwikkeling uit het bestemmingplan Nieuwland 2016 gehaald. Als gevolg van het verstrekken van de omgevingsvergunning op basis van het bestemmingsplan 'Nieuwland 2004' is formeel ook het besluit hogere waarde niet meer relevant.*

**5. Van Diggelen / De Waardt**

- a) Een nieuw en groter gebouw geeft overlast en waardevermindering voor de woningen;*
- b) De nieuwe parkeerplaatsen zorgen voor overlast en tasten het uitzicht op een groen perk met volwassen bomen aan.*
- c) De woningen zijn gebouwd op houten palen en mede daardoor kwetsbaar en niet bestand tegen grof heiwerk.*
- d) Door de nieuwe ingang van de school zal er extra verkeersoverlast ontstaan. Het is beter de ingang van de school aan de zuidzijde te realiseren.*

Reactie gemeente

- a) Indien betrokkenen van mening zijn dat de waarde van hun woning verminderd door het bouwplan kunnen zij een planschadeverzoek indienen. Dit is een aparte procedure die los staat van de vaststelling van het bestemmingsplan. Overigens is inmiddels de aangevraagde omgevingsvergunning met een afwijking van het bestemmingsplan 'Nieuwland 2004' verstrekt. Omdat de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, en om voor omwonenden verwarrende doublures in procedure te voorkomen, wordt deze ontwikkeling uit het bestemmingplan Nieuwland 2016 gehaald.*
- b) Niet in valt te zien dat de aanleg van parkeerplaatsen tot de genoemde extra overlast zal leiden. De parkeerplaatsen worden juist aangelegd om de mogelijke verkeersoverlast, die betrokkenen ook in hun zienswijze benoemen, enigszins te beperken. Bovendien wijzigt de bestemming niet maar past het verzoek niet in het bestemmingsplan 'Nieuwland 2004' vanwege een gewenste bouwlaag extra. Gelet daarop, alsmede de situering van het gebouw,*

*zal naar verwachting de overlast niet wijzigen. Daarnaast zal het groene perk verdwijnen. Dit kan in het planschadeverzoek desgewenst worden meegenomen. De gemeente heeft echter aan de initiatiefnemer meegegeven dat het wenselijk is de bomengroep te behouden. De initiatiefnemer heeft deze wens gerespecteerd zodat het groen niet geheel verdwijnt.*

- c) Aanvullend kan het volgende gemeld worden. De woningen liggen op minimaal 35 meter van de heipalen. Als risicogebied geldt een praktische maat van 2 maal de slappe lagen boven het pleistoceen zandpakket. De dikte van het slappe lagen pakket is hier ongeveer 16 meter. Er is ook geen sprake van een stevig doorgaand bovenpakket welke trillingsgolven door zou kunnen geven. Op basis van deze gegevens worden geen problemen ten aanzien van trillingen verwacht. Op grond van het Bouwbesluit zal van initiatiefnemer een (bouw)veiligheidsplan geëist worden waarin nadere afspraken met de aannemer worden gemaakt om schade en hinder aan omliggende bebouwing en voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen. Vervolgens zal er regulier toezicht en zo nodig handhaving van de vergunning en de daaraan verbonden voorschriften plaatsvinden;*
- d) De situering van een extra ingang aan de zuidzijde is in de ruimtelijke planvorming aan bod gekomen. De initiatiefnemer vond het niet wenselijk om het plein aan beide zijden toegankelijk te maken in verband met veiligheid, overzicht en functionaliteit van het schoolplein. De school wil één in/uitgang om leerlingenstroom te controleren. De gemeente heeft deze wens niet onredelijk geacht.*

*De zienswijze is ongegrond.*