



**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**

Ontwerp-bestemmingsplan 'Dirkzwager'

---



## **Inleiding**

Op 27 juni 2018 zijn het ontwerp-bestemmingsplan 'Dirkzwager', de ontwerp-welstandsparagraaf 'Beeldkwaliteitsplan Dirkzwager' en het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden (geluid) voor Dirkzwager bekend gemaakt. De bekendmaking vond plaats door publicatie in de Staatscourant, het Gemeenteblad, het Nieuwe Stadsblad en de website van de gemeente. Aanvullend heeft op 2 juli 2018 een informatieavond plaatsgevonden, waarbij belangstellenden zijn geïnformeerd over het bestemmingsplan, de mogelijkheden die deze biedt en de procedure.

De ontwerpen hebben vanaf 28 juni 2018 tot en met 8 augustus 2018 ter inzage gelegen op het stadskantoor en waren digitaal beschikbaar via de website van de gemeente Schiedam en de landelijke database [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen ten aanzien van de ontwerpen. Gedurende deze termijn zijn 27 zienswijzen ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan en 1 zienswijze tegen de welstandsparagraaf. Geen zienswijzen zijn ingediend ten aanzien van het besluit hogere waarden (geluid). Buiten de termijn is nog 1 zienswijze ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan. De indieners die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, zijn op 18 september 2019 in de gelegenheid gesteld gehoord te worden door de subcommissie van de gemeenteraad van Schiedam (zie bijlage).

## **Zienswijzen**

Zienswijzen zijn ontvangen van:

1. A. Raaijmakers en A. van Spaendonk, Dirk Gerhardtstraat 46 te Schiedam
2. Fam. Teytel, Kinderbuurt 2 te Schiedam
3. M. van Huet, Kinderbuurt 3 te Schiedam
4. M. Houniet, Kinderbuurt 4 te Schiedam
5. E. Sparreboom, Kinderbuurt 5 te Schiedam
6. Fam. Redekop, Kinderbuurt 6 te Schiedam
7. H.J. Jurgens, Kinderbuurt 7 te Schiedam
8. C. Schets, Kinderbuurt 8 te Schiedam
9. M. Bouva, Kinderbuurt 9 te Schiedam
10. G. Kalkman, Kinderbuurt 10 te Schiedam
11. M. Yilmaz, Groenweegje 26 te Schiedam
12. A. Mattapersad, Groenweegje 28 te Schiedam
13. A. Schrauwers, Groenweegje 30 te Schiedam
14. M. Bijnagte en V. Benus, Dirk Gerhardtstraat 40 te Schiedam
15. J. van Weijen en A. van der Kouwe, Dirk Gerhardtstraat 42 te Schiedam
16. A. Gnjatovic, Alphons Ariënsstraat 178 te Schiedam
17. J. de Haan-Klaassen, Alphons Ariënsstraat 196 te Schiedam
18. L. Hogendonk, Alphons Ariënsstraat 192 te Schiedam
19. A. de Bruijn, Dirk Gerhardtstraat 49 te Schiedam
20. N. Jansen, Alphons Ariënsstraat 190 te Schiedam
21. J. Akerboom, Schie 38-A te Schiedam
22. Vereniging van Eigenaren Branderspoort Blok B, Spinhuispad te Schiedam
23. P. de Graaff en M. van Eijk, Doeplein 1 te Schiedam
24. Historische Vereniging Schiedam, Lange Haven 68 te Schiedam
25. Stichting De Schiedamse Molens, Doeplein 6 te Schiedam
26. Stichting Restauratie Werkplaats Schiedam, Elzensteeg 2 te Schiedam
27. Stichting Rondvaarten Schiedam, Platanendreef 9 te Schiedam
28. G. Nieuwland en R. Brobbel, Schie 68-B te Schiedam

## Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

### 1. A. Raaijmakers en A. van Spaendonk

- a. De plannen dienen aan te sluiten bij de huidige bebouwing en woonpreferenties. Voorgesteld wordt alle bestaande panden te herontwikkelen, samen met de toevoeging van grondgebonden woningen in het (midden)dure segment. Het toevoegen van appartementen is minder passend bij het historische karakter. Daarnaast zijn in de omgeving al appartementen in ontwikkeling.
- b. De locaties van de bouwvolumes, woningaantallen en parkeerplaatsen zijn niet nader geconcretiseerd. Het bestemmingsplan en de welstandsparagraaf bieden hierover onvoldoende zekerheid. Verzocht wordt het maximaal aantal woningen en het (midden)dure segment van de beoogde woningen als harde voorwaarden op te nemen.
- c. Vanwege de aard van het gebied en het streven naar een hoogwaardig milieu zou de bouwhoogte gemaximeerd moeten worden tot 3 bouwlagen.
- d. Het IMKO-gebouw aan de Noordvest dient in de oorspronkelijke staat hersteld te worden. Een alternatief is het gebouw te slopen en te vervangen door nieuwbouw aansluitend op de overige bebouwing die op het Dirkwagerterrein wordt gerealiseerd.
- e. Alvorens de voormalige bottelarij aan de Noordvest te slopen zou verkend moeten worden of het haalbaar is deze om te bouwen tot woningen. Indien dit niet haalbaar is zou de bouwhoogte van de nieuwbouw niet meer mogen bedragen dan 11 meter (2 á 3 bouwlagen met een kap), overeenkomstig de hoogte van de distilleerderij.
- f. Aan de Noordvest is aan de waterzijde een groenstrook ontstaan. Voorgesteld wordt een groenstrook van 1 á 2 meter op te nemen in het bestemmingsplan en ruimte te bieden voor waterplanten.
- g. In het bestemmingsplan is een indicatieve doorsteek opgenomen in de bocht van de Noordvest. Voorgesteld wordt deze definitief te maken en op te nemen als groengebied.
- h. Bij de verkoop van de gronden dient het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu dat aansluit bij de historische waarden van het gebied het uitgangspunt te zijn.
- i. Omwonenden dienen bij de verdere uitwerking van de plannen voor de herontwikkeling van het Dirkwagerterrein te worden betrokken.

### Reactie gemeente

- a. *Het bestemmingsplan zet in op behoud van de als monument aangewezen bebouwing. Voor de overige bebouwing geldt dat de ontwikkelaar ruimte wordt geboden om deze, afhankelijk van de feitelijke en economische uitvoerbaarheid, te verbouwen of te slopen. Omdat wij de ontwikkelaar ruimte en flexibiliteit willen bieden bij de transformatie van het gebied zien wij geen aanleiding om het behoud van alle bebouwing verplicht te stellen. Wel heeft een andere zienswijze aanleiding gegeven om het pand Groenweegje 11 alsnog de dubbelbestemming 'Waarde – beschermd stadsgezicht' te geven, waarmee een nadere afwegingsmoment wordt gecreëerd inzake behoud en/of hergebruik. Verwezen wordt naar de reactie onder 24.a.*

*Ook voor wat betreft het type woning willen wij ruimte en flexibiliteit bieden. Mede omdat de Woonvisie inzet op het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige en gedifferentieerde woonmilieus. Binnen het plangebied is naar onze mening ruimte voor de door u genoemde grondgebonden woningen, maar ook gelijkvloerse appartementen in gebouwen met een beperkte bouwhoogte (zie verder onder c).*

- b. *Het bestemmingsplan biedt de kaders voor de herontwikkeling van het Dirkwagerterrein. Omdat nog geen sprake is van een concrete ontwikkeling is met het bestemmingsplan gekozen voor flexibiliteit binnen een aantal specifieke randvoorwaarden. Zo biedt het bestemmingsplan de ruimte om nieuwe woningen toe te voegen binnen de als 'Woongebied' bestemde vlakken. Daarnaast is in de regels expliciet bepaald dat het aantal woningen niet meer dan 150 mag bedragen (artikel 7, vierde lid en artikel 8, vierde lid). Dit betreft een*

*verruiming van het maximum van 130 woningen in het ontwerp van het bestemmingsplan. Gekozen is voor een beperkte verruiming omdat bij het bepalen van dit maximum onvoldoende rekening was gehouden met de mogelijkheden om de monumenten te transformeren naar woningen.*

*Het is niet mogelijk een vergelijkbare voorwaarde op te nemen ten aanzien van het beoogde (midden)dure segment aan woningen. Het opnemen van regels ten aanzien van het type woningen is op grond van artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening beperkt tot een aantal in de wet genoemde woningcategorieën. Omdat woningen in het (midden)dure segment niet onder de reikwijdte hiervan vallen, kan het bestemmingsplan geen regels bevatten die het realiseren van woningen in dit segment verplicht stelt. Dit neemt niet weg dat het onze ambitie is dergelijke woningen te realiseren, wat wij ook kenbaar hebben gemaakt bij de ontwikkelaar (Van Wijnen).*

- c. Op grond van het beeldkwaliteitsplan wordt in het gebied ruimte gezien voor een variatie aan bouwhoogten, variërend van twee tot vier bouwlagen (met een kap). Deze hoogten zijn gebaseerd op de hoogte van de oorspronkelijke bebouwing in het gebied, zoals momenteel nog aanwezig is langs de Schie en Noordvest. Een eventuele vierde bouwlaag wordt beschouwd als een bijzonder hoogteaccent, die terughoudend moet worden toegepast. Om die reden was in het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen dat een vierde bouwlaag 'in beperkte mate' is toegelaten (artikel 7, tweede lid, sub 1, onder c).*

*Wij blijven van mening dat een vierde bouwlaag, mede gelet op de in de omgeving aanwezige bebouwing, in beperkte mate mogelijk moet zijn. Wel hebben wij de planregels naar aanleiding van uw zienswijze aangescherpt om enige onzekerheid te beperken. Aan de planregels is een regel toegevoegd (artikel 8, tweede lid, sub 1, onder f) op grond waarvan maximaal 15% van de panden mag worden uitgevoerd in drie of vier lagen met een platte afdekking. Daarbij geldt als voorwaarde dat niet meer dan 3 aaneengesloten panden met 4 bouwlagen een platte afdekking mogen hebben. Deze regel biedt ruimte voor een incidenteel hoogteaccent, maar voorkomt dat een geheel bouwblok bestaande uit 4 bouwlagen kan worden opgericht.*

- d. Het bestemmingsplan ziet uitsluitend op gronden die in eigendom waren van de gemeente of van Dirkwager. Het IMKO-gebouw is niet in eigendom van de gemeente of Dirkwager. Gelet hierop, en omdat wij niet bekend zijn met enige plannen van de eigenaar om het gebruik van het pand te wijzigen, maakt het pand geen deel uit van het bestemmingsplan. Mocht de eigenaar in de toekomst plannen hebben voor het pand dan zullen wij deze op dat moment beoordelen.*
- e. Als voornoemd is er met het bestemmingsplan voor gekozen flexibiliteit te bieden binnen een aantal specifieke randvoorwaarden. Eén van de randvoorwaarden is dat de als monument aangewezen bebouwing behouden moet blijven. Voor de overige bebouwing, zoals de bottelarij, geldt dat de ontwikkelaar vrij is om deze, afhankelijk van de feitelijke en economische uitvoerbaarheid, om te bouwen naar woningen of om deze te slopen. Het bestemmingsplan biedt daarmee de ruimte om deze bebouwing te behouden. Indien wordt besloten het pand te slopen dient nieuwbouw plaats te vinden overeenkomstig de planregels. Op grond van deze regels zal enige nieuwbouw die plaatsvindt dan ook niet hoger worden dan de voormalige distilleerderij aan de Noordvest 30-32.*
- f. Tussen de voormalige opslagloodsen van Dirkwager aan de Noordvest 24 en 28 en de Noordvestgracht is op een aantal plekken een groenstrook ontstaan, bestaande uit opgeschoten struikgewas, jonge berken en wilgen, exotische woekerende planten zoals fluweel azijnbomen en hedra tegen de gevels. Op de hoek waar de bebouwing wat terug ligt*

van de waterlijn staat daarnaast ook een grotere esdoorn. Een belangrijk deel van de bomen is vergroeid met de kade en zal eventuele werkzaamheden daaraan niet overleven. Ook het gevelgroen en de berken zullen bij herontwikkeling van de panden verdwijnen, omdat daglichttoetreding gewenst is en er onderhoud aan de kades en panden moet plaatsvinden. Daarbij wordt het groen thans niet onderhouden, vanwege de beperkte bereikbaarheid, en behoort dit niet tot een openbare groenstructuur. Het in stand houden hiervan heeft dan ook niet de voorkeur.

Voor de inrichting van de openbare ruimte van de binnenstad is op 9 maart 2011 de nota "Schiedamse Binnenstad, nota openbare ruimte" vastgesteld. Uitgangspunt hierin is de vesten meer te 'vergroenen'. Het gaat dan met name om het uitbreiden van de strakke grastaluds en het verzachten van de stenen kades. De oriëntatie en beleving wordt meer op het water en de oevers gericht door bij alle vesten een pad langs het water mogelijk te maken en waar mogelijk wordt zitgelegenheid toegevoegd. Deze groenstructuurgedachte spitst zich met name toe op de kade tussen molens De Noord en De Nieuwe Palmboom, de kade van de Schie tot aan molen De Kameel en ter plaatse van het Doeplein. De nota doet geen uitspraken over de bebouwde oever waar u naar verwijst. In het beeldkwaliteitsplan voor de Dirkwagerlocatie wordt wel de wens uitgesproken om de nu nog gesloten bebouwingswand langs de Noordvest om te vormen tot een meer open bebouwingsstructuur naar het water. De doorsteken naar het water bieden een mogelijkheid om 'groen' en (nieuwe) bomen te introduceren, die onderdeel uitmaken van een openbare groenstructuur en als dusdanig goed beheerd kunnen worden.

Wij zien, gelet op voornoemde, geen aanleiding om voor de door u bedoelde locatie aan de Noordvest een dwingende groenstrook op te nemen in het bestemmingsplan. Wel zullen wij samen met de ontwikkelaar de mogelijkheden verkennen om groen aan de achterzijde van de panden aan het water aan te brengen. Het beheer en onderhoud van dit groen is de verantwoordelijkheid van de toekomstige bewoners van de panden. Instandhouding daarvan kan niet via het bestemmingsplan worden afgedwongen.

- g. Bij de ontwikkeling van de plannen voor het Dirkwagerterrein is een doorsteek of doorzicht voorzien ter plaatse van de bocht van de Noordvest (afbeelding 14 van de toelichting). De aanwezigheid van deze doorsteek was reeds als expliciete voorwaarde opgenomen in de regels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan (artikel 7, eerste lid, sub a, onder 2, vernummerd naar artikel 8, eerste lid, sub a, onder 1). Het bestemmingsplan biedt ruimte de doorsteek in te richten als groenstrook of verblijfsgebied.
- h. Het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu, die aansluit op de rest van de historische binnenstad, is uitgangspunt bij de herontwikkeling van het gebied. Het bestemmingsplan en de welstandsparagraaf zijn zodanig opgesteld dat deze flexibiliteit bieden binnen een aantal concrete randvoorwaarden, die zien op het realiseren van dit hoogwaardige woonmilieu.
- i. Hoewel het betrekken van omwonenden niet als randvoorwaarde kan worden vastgelegd in het bestemmingsplan, zien wij dit wel als een belangrijk uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de plannen. Dit is als zodanig ook medegedeeld aan de ontwikkelaar van het gebied. Wij verwachten dan ook dat hij, bij de ontwikkeling van de plannen, voor- en inspraak zal toepassen met de omgeving en waar mogelijk de inbreng uit de omgeving inpast in de plannen.

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de maximale bouwhoogte en het herontwikkelen van een deel van de bestaande panden (onderdelen a en c) en voor het overige ongegrond.

2. **Fam. Teytel**
3. **M. van Huet**
4. **M. Houniet**
5. **E. Sparreboom**
6. **Fam. Redekop**
7. **H.J. Jurgens**
8. **C. Schets**
9. **M. Bouva**
10. **G. Kalkman**
11. **M. Yilmaz**
12. **A. Mattapersad**
13. **A. Schrauwers**
  - a. De bebouwing tegenover de woningen Groenweegje 26 t/m 30 mag een maximale bouwhoogte hebben van 3 bouwlagen.
  - b. Tussen het Groenweegje en de nieuwe bebouwing dient een groenstrook te worden gecreeërd.
  - c. Op het plein Kinderbuurt dient de bestaande speelruimte en bomen behouden te blijven en mogen geen nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd.
  - d. De boom op de hoek van de Palmboomstraat en het Groenweegje moet behouden blijven.
  - e. De nieuwe woonwijk dient ontsloten te worden via de Noordvest en het Groenweegje dient een verkeersluwe straat te blijven.
  - f. De parkeerruimte aan de Palmboomstraat moet behouden blijven.
  - g. Het aantal woning dient beperkt te worden tot 110.

Reactie gemeente

- a. *Verwezen wordt naar de reactie onder 1.c.*
- b. *Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan nemen de bestaande en de historische stedenbouwkundige structuur van de binnenstad als uitgangspunt. De woningen ontsluiten op basis hiervan direct op het openbaar gebied, zoals gebruikelijk is in de binnenstad van Schiedam. Het creeëren van een groenstrook ter plaatse van de woningen Groenweegje 26 t/m 30 is gelet hierop niet mogelijk en ook niet passend in de (historische) stedenbouwkundige structuur van de binnenstad.*
- c. *Het plein Kinderbuurt maakt geen onderdeel uit met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor de bestaande (juridische) situatie ter plaatse van het plein Kinderbuurt.*
- d. *Hoewel de boom een waarde heeft in uw beleving van het openbaar gebied, heeft deze boom uit het oogpunt van het beschermd stadsgezicht of een goede ruimtelijke ordening geen specifieke of bijzondere waarde. Dit maakt dat het behoud van deze boom niet dwingend kan worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen of de boom kan worden ingepast in hun plannen voor het gebied of dat kap noodzakelijk is.*
- e. *De exacte verkeerscirculatie zal nader worden uitgewerkt op het moment dat meer duidelijkheid is over de woningbouwplannen. De verwachting is echter dat in de toekomstige situatie het gebied ontsloten zal worden via de Noordvest. Om het gebied te verlaten zou, afhankelijk van de behoefte, mogelijk ook gebruik kunnen worden gemaakt van het Groenweegje en de Sint Anna Zusterstraat. Door de beperkte breedte van het Groenweegje kan deze echter uitsluitend worden gebruikt voor eenrichtingsverkeer. Dit en het beperkte aantal woningen zorgen er voor dat in de toekomst het aantal verkeersbewegingen op het Groenweegje beperkt zal zijn. Daarbij staat het besluit om al dan niet eenrichtingsverkeer in te voeren op het Groenweegje los van dit bestemmingsplan, mede omdat het op grond van*

*het voorheen geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' reeds mogelijk was het Groenweegje te gebruiken als ontsluitingsroute voor autoverkeer.*

- f. Op voorhand kunnen wij niet inschatten of de parkeerplaatsen aan de Palmboomstraat zullen komen te vervallen. Indien dit het geval is zullen deze parkeerplaatsen echter elders in de omgeving gecompenseerd moeten worden, zodat de ontwikkeling van het gebied niet leidt tot een verlies aan (bestaande) parkeergelegenheid. Voor de nieuw te bouwen woningen geldt dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen. Deze vereiste is vastgelegd in artikel 16, eerste lid van het bestemmingsplan. De bouw vereist derhalve de aanleg van extra parkeerplaatsen.*
- g. Bij het opstellen van de plannen voor de Dirkwagerlocatie heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden van het aantal woningen dat zou kunnen worden gerealiseerd. Gelet op de dichtheid van bebouwing in de omgeving is geoordeeld dat een aantal van 150 woningen passend is op deze binnenstedelijke locatie. Dit aantal is niet dusdanig hoog dat dit leidt tot overprogrammering of overbelasting van deze locatie. Aanvullend wordt verwezen naar de reactie onder 1.b.*

*De zienswijze is ongegrond.*

#### **14. M. Bij nagte en V. Benus**

- a. De vrijheid die het plan geeft aan de ontwikkelaar leidt tot onduidelijkheid.*
- b. De groenstrook langs de Noordvestgracht zal ten gevolge van het plan verdwijnen.*
- c. De bestemming van het pakhuis staat niet vast.*
- d. De bouwhoogte aan de Noordvestgracht moet beperkt worden tot 2 bouwlagen met een kap.*

#### Reactie gemeente

- a. Het bestemmingsplan biedt de kaders voor de herontwikkeling van het Dirkwagerterrein. Omdat nog geen sprake is van een concrete ontwikkeling, is met het bestemmingsplan gekozen voor flexibiliteit binnen een aantal specifieke randvoorwaarden. Hoewel het bestemmingsplan geen volledige duidelijkheid kan geven over de bebouwing staat wel vast dat aan de overzijde van uw woning nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd, bestaande uit maximaal 3 bouwlagen met een kap (of een vergelijkbare hoogte van 4 bouwlagen met een platte afdekking). Daarbij dient binnen dit bouwblok een doorkijk van de Noordvest naar de Noordvestgracht te worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan geeft hiermee op hoofdlijnen duidelijkheid over de ontwikkeling die u kunt verwachten.*
- b. Verwezen wordt naar de reactie onder 1.f.*
- c. Met het bestemmingsplan wordt de huidige bedrijfsbestemming van de panden gewijzigd naar een woonbestemming. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan staat daarmee dan ook vast dat het gehele gebied voor wonen in gebruik genomen zal worden.*
- d. Naar aanleiding van de overige zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast en is het aantal bouwlagen gemaximeerd op 4 (met een platte afdekking). Verwezen wordt naar de reactie onder 1.c. Wij zien geen aanleiding om de bouwhoogte ter plaatse van de bebouwing langs de Noordvestgracht verder te verlagen. Hierbij speelt dat in dit deel van het gebied altijd sprake is geweest van hogere bebouwing, zoals ook te zien is aan de voormalige distilleerderij aan de Noordvest 30-32. Daarbij wensen wij flexibiliteit te bieden, ook voor de hoogte van de bebouwing.*

*De zienswijze is ongegrond.*



**15. J. van Weijen en A. van der Kouwe**

**16. A. Gnjatovic**

**17. J. de Haan-Klaassen**

**18. L. Hogendonk**

**19. A. de Bruijn**

**20. N. Jansen**

- a. Behoud van de sfeer en authenticiteit van de bebouwing is belangrijk, waarbij ruimte moet zijn voor doorzichten naar het water.
- b. De hoogte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan de huidige bebouwing.
- c. Overlast en aantasting van privacy voor omwonenden moet worden voorkomen.
- d. Regels inzake de hoogte van erfafscheidingen zijn wenselijk.
- e. De straten in het gebied zouden voor eenrichtingsverkeer moeten worden ingericht.
- f. Er moet sprake zijn van voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners en een beter gebruik van de ABC-parkeergarage door bezoekers van het Wennekerpand.
- g. In het gebied moet voldoende ruimte zijn voor openbaar groen. Bestaande groenstructuren moeten behouden blijven (of verplaatst binnen het gebied).
- h. De beschoeiing van de kade dient goed onderhouden te worden, wie is daarvoor verantwoordelijk.
- i. Welke regels gelden er voor bouwwerken boven het water bij woningen die aan het water gelegen zijn.
- j. Is er ruimte voor kunst in de openbare ruimte.
- k. Hoe lang gaat het uitvoeren van het bestemmingsplan duren en is er sprake van overlast tijdens deze periode.

Reactie gemeente

- a. *Wij delen uw mening over het belang van het behoud van de sfeer en authenticiteit van het gebied. Om deze te waarborgen is voor het gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld, die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan en de welstandsparagraaf. Ingezet wordt op nieuwbouw die qua bouwmassa, uitstraling en karakteristiek aansluit bij de rest van de historische binnenstad. Aanvullend wordt verwezen naar 1.e, 24.a, 24.f en 24.j.*

*De relatie met het water is één van de karakteristieken van het gebied. De bouwvlakken zijn om die reden zo gepositioneerd dat meerdere doorkijken zullen ontstaan naar de Noordvestgracht. Deze doorkijken bevinden zich aan beide zijden van de voormalige distilleerderij aan de Noordvest en aan de noordwestzijde van het IMKO-kantoorgebouw. Daarnaast geldt op grond van de regels van het bestemmingsplan de verplichting om ter plaatse van de bocht van de Noordvest een doorkijk tussen de nieuwe woningen te realiseren. Verwezen wordt naar de reactie onder 1.g.*

- b. *Op grond van het beeldkwaliteitsplan wordt in het gebied ruimte gezien voor een variatie aan bouwhoogten, variërend van twee tot vier bouwlagen. Deze hoogten zijn gebaseerd op de hoogte van de oorspronkelijke bebouwing in het gebied, zoals momenteel nog aanwezig is langs de Schie en Noordvest. Hiermee zal geen bebouwing ontstaan die hoger is dan de stelling (galerij) van de molens of de distilleerderij aan de Noordvest. Dit is vastgelegd in de planregels. Aanvullend wordt verwezen naar de reactie onder 1.c.*
- c. *Enige invloed op de privacy, specifiek inkijk ten gevolge van overburen, is inherent aan het wonen in een dichtbebouwde (centrum)stedelijke omgeving. De afstand tussen uw woningen en de nieuwbouw aan de overzijde van de Noordvestgracht bedraagt meer dan 30 meter. Gelet op deze afstand wordt geen onevenredige aantasting van uw privacy voorzien. Daarbij wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste uit artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, op grond waarvan geen vensters of balkons zijn geoorloofd binnen 2 meter van het naburige erf.*

- d. *Het bestemmingsplan bevat reeds regels inzake de hoogte van tuinafscheidingen. Erfafscheidingen zijn toegelaten tot een hoogte van 2,0 meter, tenzij deze zijn gelegen voor de voorgevel, waar een hoogte van maximaal 1,0 meter geldt (zie: artikel 6, tweede lid, sub 3 onder a en 7, tweede lid, sub 3, onder a). Deze maten zijn gelijk aan de regels voor erfafscheidingen zoals deze ook in de rest van Schiedam gelden.*
- e. *De huidige straten vormen uitgangspunt bij de transformatie van het gebied. Hoewel de exacte verkeerscirculatie nog nader moet worden uitgewerkt, is op voorhand wel duidelijk dat een aantal straten te smal is voor tweerichtingsverkeer en deze zullen worden gebruikt voor eenrichtingsverkeer. Daarnaast zal het gebied, zoals nu reeds het geval is, worden ontsloten via de Noordvest, die wel kan worden gebruikt voor tweerichtingsverkeer. De op bedrijvigheid toegespitste inrichting van het openbaar gebied zal worden aangepast naar een inrichting die beter past bij een binnenstedelijke woongebied. Verkeersveiligheid en ruimte voor voetgangers en ander langzaam verkeer krijgen daarbij bijzondere aandacht.*
- f. *Uw reactie betreft in de eerste plaats het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen. Op grond van het bestemmingsplan geldt de vereiste dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen (artikel 15, eerste lid). Wij zijn van mening dat deze normen een realistische weergave zijn van de parkeerbehoefte bij deze ontwikkeling. Daarmee zal er ook geen sprake zijn van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen, wat weer afbreuk kan doen aan de kwaliteit van het openbaar gebied.*

*Voor de bezoekers van de binnenstad en het Wennekerpand geldt dat zij gebruik kunnen maken van de openbare parkeerplaatsen en de parkeergarages in de Binnenstad. Deze bieden hiervoor voldoende ruimte. Hoewel het optimaliseren van wandelroutes altijd onze aandacht heeft is het plangebied vanuit de rest van de binnenstad, en de daar gelegen parkeergarages, goed bereikbaar via de Ooievaarsbrug.*

- g. *Het bestemmingsplan zet in op het realiseren van een woonwijk. Hoewel de plannen voor de herontwikkeling nog niet zijn uitgewerkt, zal het in het gebied aanwezige groen hierdoor waarschijnlijk verdwijnen. Daarbij moet opgemerkt worden dat dit groen, specifiek het grasveld aan de Palmboomstraat en de verwilderde bossages aan de achterzijde van de Sint Anna Zusterstraat, hoewel u dit misschien anders ervaart, een tijdelijke situatie betreft. Een tijdelijke situatie die is ontstaan doordat de gronden braak zijn blijven liggen na de sloop van de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing. Voornoemde neemt niet weg dat ruimte blijft voor groen, passend bij de karakteristiek van de binnenstad. De plannen voor de inrichting van het openbaar gebied, en het daarmee samenhangende groen, zullen samen met de plannen voor de woningen nog nader moeten worden uitgewerkt. Wij verwachten van de ontwikkelaar dat hij, bij de ontwikkeling van de plannen, voor- en inspraak zal toepassen met de omgeving en waar mogelijk de inbreng uit de omgeving inpast in de plannen.*
- h. *De verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de kades wordt bepaald door de eigendomssituatie. Dit betekent dat de openbare kades worden beheerd door de gemeente en dat bij de privé kavels de eigenaar van het kavel verantwoordelijk is voor het beheer. Indien wij constateren dat het onderhoud van de kades onvoldoende is, zullen wij de eigenaar van het kavel aanschrijven om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren.*
- i. *Aan de noordzijde van de Noordvest worde woningen gebouwd welke direct grenzen aan het water. Het bestemmingsplan biedt daar, op grond van de bestemming 'Water' (artikel 6), ruimte voor een bij de woning behorend privé terras. Deze uitkragende terrassen hebben een beperkte diepte van 1,0 meter. Elders in het plangebied wordt geen ruimte geboden voor het vergroten van de buitenruimte van de woning boven het water.*

- j. *Op grond van het bestemmingsplan is het toegelaten om beeldende kunst te plaatsen in het openbaar gebied. Omdat nog geen sprake is van een concrete ontwikkeling is momenteel nog niet duidelijk of van deze mogelijkheid gebruik zal worden gemaakt.*
- k. *Omdat er nog geen concrete plannen zijn is het moeilijk in te schatten wanneer het gebied klaar is. Onze inschatting is dat de transformatie ongeveer 2 jaar zal duren. Hoewel enige overlast voor omwonenden gedurende de bouw niet is uit te sluiten, zullen wij samen met de ontwikkelaar bespreken hoe wij deze overlast zo veel mogelijk kunnen beperken. Dit betreft onder andere de aan- en afvoer van materialen, die plaats zal moeten vinden via de bestaande straten in de omgeving, en de werktijden. Daarbij gelden de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt met betrekking tot hinder en overlast bij de bouw.*

*De zienswijze is ongegrond.*

## **21. J. Akerboom**

Het parkeren is onvoldoende onderzocht, mede gelet op de parkeereffecten van bestaande functies in de omgeving, onder andere de de sportschool aan de Sint Anna Zusterstraat

### Reactie gemeente

*Uw reactie betreft in de eerste plaats het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen. Op grond van het bestemmingsplan geldt de vereiste dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen (artikel 15, eerste lid). Wij zijn van mening dat deze normen (0,7 parkeerplaatsen per woning) een realistische weergave zijn van de parkeerbehoefte bij deze binnenstedelijke ontwikkeling. Voor een nadere motivering van deze normen wordt verwezen naar de nota 'Parkeernormen en Mobiliteitsmanagement 2017' van 22 augustus 2017.*

*Voor de bezoekers van de binnenstad, het Wennekerpand, de sportschool en de andere voorzieningen in de omgeving geldt dat zij gebruik kunnen maken van de openbare parkeerplaatsen en de parkeergarages in de binnenstad. Deze bieden hiervoor voldoende ruimte in de directe omgeving. Hoewel u de parkeerdruk op specifieke momenten misschien als hoog ervaart is geen sprake van een problematische parkeersituatie, mede omdat er in dit deel van de binnenstad (Zijlstraat en Raam) voldoende parkeergelegenheid op loopafstand aanwezig is. Een problematische situatie die wij evenmin voorzien na realisering van de woningen, vanwege de extra parkeergelegenheid die voor de toekomstige bewoners zal worden aangelegd.*

*De zienswijze is ongegrond.*

## **22. Vereniging van Eigenaren Branderspoort, Blok B**

- a. Onduidelijk is op welke wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- b. De ontwikkeling leidt tot extra verkeer wat zal leiden tot overlast voor omwonenden.
- c. De bouw op Dirkwager kan leiden tot hinder en overlast voor omwonenden.
- d. Onduidelijk is waarom een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

### Reactie gemeente

- a. *Verwezen wordt naar de reacties onder 2.f en 15.f. Daarbij geldt dat op grond van het beeldkwaliteitsplan wordt voorzien in het concentreren van de parkeerplaatsen zodat niet geparkeerd hoeft te worden in de bestaande straten.*
- b. *Verwezen wordt naar de reactie onder 2.e. Hoewel het bestemmingsplan de aanleg van een extra brug over de Schie niet verbiedt, wordt niet in de aanleg van een dergelijke verbinding voorzien, mede omdat de verkeerskundige situatie daartoe geen aanleiding geeft.*

- c. *Verwezen wordt naar de reactie onder 15.k.*
- d. *Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet duidelijk zijn dat deze economisch uitvoerbaar is. Daarbij bestaat de mogelijkheid om met een zogenaamd exploitatieplan de kosten die samenhangen met het woonrijp maken van het gebied te verhalen op de ontwikkelaar. Dit wordt vooral toegepast bij het ontwikkelen van nieuwe wijken aan de rand van de stad, waarbij de volledige infrastructuur nog moet worden aangelegd. Daarvan is in dit geval geen sprake, omdat de nieuwbouw wordt ingepast binnen de bestaande openbare ruimte. Daarnaast hebben wij als gemeente bij de verkoop van de gronden nadere financiële afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.*

*De zienswijze is ongegrond.*

### **23. P. de Graaff en M. van Eijk (Sint Joris Doele)**

- a. De bestemming 'Maatschappelijk' doet geen recht aan het gebruik van het pand Sint Joris Doele en dient overeenkomstig het huidige gebruik te worden aangepast.
- b. In het bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de invloed die de bedrijfsvoering van Sint Joris Doele kan hebben op de omgeving, specifiek voor wat betreft geluid.
- c. Het bestemmingsplan maakt een hogere erfafscheiding van 4,0 meter mogelijk ter plaatse van het pand Sint Joris Doele. Gelet op de bedrijfsvoering en de mogelijke geluidshinder voor de nieuwe bewoners wordt verzocht een afscheiding van 7,0 meter toe te laten.
- d. Om enige hinder voor de bedrijfsvoering te beperken wordt verzocht te bepalen dat sloop van de belendende bebouwing alleen mag plaatsvinden in de periode van november tot maart en dat gedurende de bouw een tijdelijke afscheidingsconstructie om de tuin wordt geplaatst.
- e. In de huidige situatie is sprake van voldoende parkeergelegenheid in de omgeving. Onduidelijk is of dit ook zo is in de toekomstige situatie.
- f. Om enige parkeeroverlast te voorkomen wordt een voetgangerbrug over de Schie voorgesteld, in het verlengde van de Kreupelstraat.
- g. De bestaande camperplaatsen aan het Doeleplein doen afbreuk aan de uitstraling van de omgeving en het pand Sint Joris Doele. Verzocht wordt deze mogelijkheden niet wederom op te nemen in het bestemmingsplan.
- h. De mogelijkheid voor een woongebouw bestaande uit 4 bouwlagen past niet bij de uitstraling van het Doeleplein.
- i. Gevreesd wordt voor omzetsderving tijdens de bouw, alsmede in de nieuwe situatie. Verzocht wordt deze op een adequate wijze te compenseren.

#### Reactie gemeente

- a. *In het ontwerp van het bestemmingsplan is er voor gekozen om de bestemming 'Maatschappelijk' uit het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' ongewijzigd over te nemen. Wij delen uw mening dat deze bestemming geen recht doet aan het gebruik van het pand Sint Joris Doele. Om deze reden zal de bestemming van het pand en de bijbehorende gronden worden gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd'. Op grond van deze regels mag het pand worden gebruikt voor horeca (tot categorie 2), maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, bed and breakfast en wonen. Hiermee laat het bestemmingsplan het door u in de zienswijze benoemde gebruik van uw pand toe.*
- b. *Door u wordt terecht opgemerkt dat in het ontwerp van het bestemmingsplan nog in onvoldoende mate rekening was gehouden met de invloed die de bedrijfsvoering van Sint Joris Doele heeft op de omgeving. Om die reden is naar aanleiding van uw zienswijze een nader onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van uw bedrijf en de inpassing hiervan in de nieuwe woonomgeving. Geconcludeerd wordt dat de aanwezigheid van uw bedrijf geen belemmering vormt voor de woningen, mits (een combinatie van) akoestische*

maatregelen wordt getroffen. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar paragraaf 4.7.1 van de toelichting op het bestemmingsplan en het nadere akoeristisch onderzoek, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Om dit te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de planregels (artikel 7.4 en 8.5). Op grond hiervan is woningbouw slechts toegelaten indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat met een combinatie van (akoestische) maatregelen wordt voldaan aan de in de planregels genoemde grenswaarden voor geluid. Deze grenswaarden zijn gebaseerd op de voor een horecabedrijf geldende geluidwaarden uit het Activiteitenbesluit. Voor deze bepaling is gekozen omdat meerdere combinaties van maatregelen mogelijk zijn om aan de geluidswaarden te voldoen. De bepaling biedt de ontwikkelaar ruimte en flexibiliteit om, op basis van de definitieve plannen en inrichting van het gebied, een keuze te maken welke maatregelen het meest efficiënt zijn.

Hoewel wij van mening zijn dat met een combinatie van maatregelen geen sprake zal zijn van enige geluidsoverlast voor omwonenden, zullen wij de ontwikkelaar opdragen om de nieuwe bewoners bij de verkoop hierover te informeren. Daarmee zullen alle nieuwe bewoners bekend zijn met uw bedrijfsactiviteiten en de daarbij behorende, voor een locatie als deze acceptabele, invloed op de omgeving.

- c. In de bestaande situatie ligt aan de achter- en zijkant van uw pand een terras, ingeklemd tussen de bestaande bebouwing. Om ook in de toekomst een ruimtelijke afscheiding tussen het terras en de omliggende nieuwbouw te behouden werd reeds de ruimte geboden om een erf- of terrasafschieding op te richten met een hoogte van maximaal 4,0 meter. Uit het akoestisch onderzoek, als voornoemd onder b, volgt dat woningbouw mogelijk is met een combinatie van akoestische maatregelen, zoals het plaatsen van een bebouwingswand rond het terras. Dit kan in de vorm van een erfafschieding, maar kan ook door eenzijdig georiënteerde (hof)woningen rond het terras te bouwen. Om beide opties mogelijk te laten, en om tegemoet te komen aan uw zienswijze, is aan artikel 3, tweede lid, sub d, onder 1 toegevoegd dat een erfafschieding met een hoogte van 9,0 meter is toegelaten, indien deze extra hoogte vereist is om te voldoen aan de geluidswaarden.
- d. Het is niet mogelijk regels op te nemen in het bestemmingsplan over het moment waarop de sloop van de belendende bebouwing mag plaatsvinden, dan wel het plaatsen van een tijdelijke afscheidingsconstructie. Wel hebben wij de ontwikkelaar geïnformeerd over uw vrees voor overlast en de invloed dit kan hebben op uw bedrijfsvoering. Zij hebben aangegeven met u in gesprek te gaan over de sloop en die mogelijkheden die er zijn om deze op een zodanige wijze plaats te laten vinden dat de overlast zoveel als mogelijk zal worden beperkt.
- e. Op grond van het bestemmingsplan geldt de vereiste dat ten behoeve van de nieuwe woningen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen (artikel 15, eerste lid). Omdat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, en derhalve extra parkeergelegenheid zal moeten worden aangelegd, zal de parkeerdruk in de omgeving niet toenemen. Voor bezoekers van uw pand geldt dat zij, net als de andere bezoekers in de binnenstad, gebruik kunnen maken van de openbare parkeerplaatsen en de parkeergarages in de Binnenstad. Deze bieden hiervoor voldoende ruimte.
- f. De aanleg van een voetgangersbrug over de Schie is niet noodzakelijk voor de ontwikkeling van het plangebied. Dit neemt niet weg dat met een dergelijke brug de bereikbaarheid van het gebied verbeterd kan worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor het gebied zullen de mogelijkheden en de (financiële) haalbaarheid van een brug worden verkend.

- g. *De aanwezigheid van camperplaatsen past niet bij de beoogde transformatie van het gebied. Het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat het gebruik van het openbaar gebied als standplaats voor campers niet meer is toegelaten. Aanvullend is voor het plaatsen van campers aan het Doeleplein in het verleden een verkeersbesluit genomen. Dit besluit zal worden ingetrokken op het moment dat de nieuwe woonwijk is gerealiseerd. Op dat moment zal voor de campers elders in de (binnen)stad een plek worden gecreëerd.*
- h. *Verwezen wordt naar de reactie onder 1.c.*
- i. *De transformatie van het gebied kan tijdens de sloop en bouw leiden tot overlast voor uw bedrijfsvoering. Hoewel hinderlijk, is dit voor ons geen aanleiding om niet door te gaan met de geplande transformatie van het gebied. De door u genoemde overlast en de mogelijk daarmee gepaard gaande inkomstenderving behoren naar onze mening (groten)deels tot het normaal maatschappelijk risico van een ondernemer. Dit neemt niet weg dat wij begrip hebben voor uw vrees. Dit is ook reden waarom wij aan de ontwikkelaar hebben gevraagd hierover met u in overleg te treden. Dit om afspraken te maken om enige mogelijke hinder, zowel tijdens als na de sloop en bouw, weg te nemen of te mitigeren zodat u uw bedrijfsvoering ongewijzigd kan continueren.*

*Indien u van mening blijft dat desondanks toch sprake is van inkomstenderving staat het u vrij een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen. Wij verzoek u in dat geval de door u gestelde inkomstenderving nader financieel te onderbouwen en concretiseren, zodat wij uw verzoek en de rechtmatigheid daarvan kunnen beoordelen.*

*De zienswijze is gegrond voor wat betreft de bestemming van het pand Sint Joris Doele, het beoordelen van de geluidsinvloed van Sint Joris Doele, de hoogte van de erfafscheiding en de camperstandplaatsen (onderdelen a, b, c en g) en voor het overige ongegrond.*

#### **24. Historische Vereniging Schiedam**

- a. De niet monumentale bebouwing aan het Groenweegje 11, Groenweegje 3 (loods direct ten oosten van nr. 5) en Noordvest 22 is onderdeel van het beschermd stadsgezicht en dient om die reden een vergelijkbare bescherming te krijgen als de in het gebied aanwezige monumenten.
- b. De bebouwing op de hoek van de Schie en Sint Anna Zusterstraat dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- c. Het IMKO-gebouw aan de Noordvest dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarbij het bouwvlak beperkt wordt tot het hoofdgebouw.
- d. De historiserende bebouwing langs de Noordvest zou kunnen worden hergebruikt.
- e. De oude 19<sup>e</sup> eeuwse muur met poorten en ramen in het verlengde van Noordvest 25 dient te worden behouden.
- f. In het beeldkwaliteitsplan wordt een gevelreconstructie bij bestaande historische beeldbepalende panden als uitgangspunt genoemd. Dit uitgangspunt veronderstelt dat de bouwmassa gesloopt zou kunnen worden, mits de gevel behouden blijft. Uitgangspunt zou moeten zijn dat de gehele bouwmassa behouden blijft.
- g. Het beeldkwaliteitsplan dient zodanig te worden opgesteld dat bijzondere aandacht wordt besteed aan de architectonische kwaliteit van de nieuwbouw, die dient te reageren op de historische bebouwing
- h. De bereikbaarheid van het plangebied kan worden vergroot door de aanleg van een brug voor langzaam verkeer tussen de Kreupelstraat / Boterstraat en het Doeleplein.
- i. Voorgesteld wordt een deel van de oorspronkelijk aanwezige grachten terug te brengen.
- j. Onderzoek zou moeten worden uitgevoerd naar het interieur en de achtertuinen.
- k. Teksten en gevelstenen dienen te worden geïnventariseerd en zo veel mogelijk te worden behouden.

### Reactie gemeente

- a. *In 2012 heeft een onderzoek en evaluatie plaatsgevonden van de monumentenlijst. Naar aanleiding hiervan is de voormalige drilschuur aan het Groenweegje 13 aangewezen als gemeentelijk monument. Ten aanzien van de overige (niet als monument aangewezen) bebouwing is geoordeeld dat deze slechts een beperkte erfgoedwaarde hebben. Voor wat betreft het pand Groenweegje 11 geldt dat, hoewel deze geen te beschermen monumentale waarde heeft, deze wel een ensemblewaarde heeft samenhangend met de overige bebouwing aan het Groenweegje. Om deze reden volgen wij uw zienswijze en zal aan dit pand de dubbelbestemming 'Waarde – beschermd stadsgezicht' worden gegeven.*

*De dubbelbestemming zal niet worden gegeven aan de andere door u genoemde panden. Voor het pand Groenweegje 3 geldt dat, hoewel deze enige ensemblewaarde heeft, op voorhand reeds vaststaat dat behoud van dit pand niet mogelijk is. De beperkte bouwhoogte en het ontbreken van voldoende gevelopeningen maken dat het niet mogelijk is dit pand geschikt te maken voor het wonen. Voor het pand Noordvest 22 geldt dat deze op zichzelf staat, los van de omliggende bebouwing, en enige ensemblewaarde derhalve ontbreekt.*

- b. *Het bestemmingsplan ziet uitsluitend op gronden die in eigendom waren van de gemeente of van Dirkzwager. De bebouwing op de hoek van de Schie en de Sint Anna Zusterstraat was niet in eigendom van de gemeente of Dirkzwager. Gelet hierop en omdat wij niet bekend zijn met enige plannen van de eigenaar om het gebruik van deze panden te wijzigen, maakt het pand geen deel uit van het bestemmingsplan. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de voor de panden Schie 66 en 68 op grond van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' reeds de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht A' geldt, waarmee de historische waarde van dit pand wordt beschermd. Deze dubbelbestemming is vergelijkbaar met de in het bestemmingsplan 'Dirkzwager' gebruikte dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'.*
- c. *Verwezen wordt naar de reactie onder 1.d.*
- d. *Met het bestemmingsplan is er voor gekozen flexibiliteit te bieden binnen een aantal specifieke randvoorwaarden. Voor de niet-monumentale bebouwing, zoals de pakhuizen aan de Noordvest, geldt dat de ontwikkelaar vrij is om deze te verbouwen naar woningen of om deze te slopen. Het bestemmingsplan biedt daarmee de ruimte om deze bebouwing te behouden. Aanvullend wordt verwezen naar voornoemde reactie onder 1.e.*
- e. *De muur met poort en ramen betreft de gevel van een opslagloods. Deze loods heeft geen ensemblewaarde en biedt geen mogelijkheden om te worden getransformeerd naar woningen. Om deze reden is er geen aanleiding om in het bestemmingsplan een dwingende regel op te nemen die behoud van deze muur voorschrijft.*
- f. *Het bestemmingsplan zet in op het behoud van de in het gebied aanwezig monumentale bebouwing en panden met een ensemblewaarde, als voornoemd onder a. Dit zijn de 'bestaande karaktervolle en beeldbepalende gebouwen', waarnaar wordt verwezen in het beeldkwaliteitsplan. Voor de overige bebouwing geldt dat aan de ontwikkelaar de ruimte wordt gelaten om deze te verbouwen of te slopen. De ontwikkelaar heeft daarmee de ruimte om de gevel of bouwmassa van panden te behouden indien naar zijn mening daar aanleiding is. Wij zien geen aanleiding om het behoud van de niet-monumentale gevels of bouwmassa dwingend voor te schrijven. Dit doet naar onze mening afbreuk doet aan de flexibiliteit die wij de ontwikkelaar willen bieden.*
- g. *Wij delen uw mening dat de architectuur in het gebied van hoge kwaliteit dient te zijn en moet reageren op de historische bebouwing, zonder historiserend te zijn. Dit uitgangspunt is*

*opgenomen in paragraaf 5.2 van het beeldkwaliteitsplan. De vereisten in de beeldkwaliteitsplan zijn strikt voor wat betreft het beoogde architectonische beeld, maar bieden ruimte aan de ontwikkelaar om daar een eigen invulling aan te geven. Daarbij zal er, op het moment dat een vergunning wordt gevraagd, in alle gevallen een nadere beoordeling door de commissie Welstand en Monumenten plaatsvinden. Deze beoordeling zal plaatsvinden op basis van de uitgangspunten van het, als welstandsparagraaf vastgestelde, beeldkwaliteitsplan.*

- h. In een eerder stadium is gedacht over de aanleg van een brug voor langzaam verkeer tussen de Kreupelstraat/ Boterstraat en het Doeplein. Een dergelijke brug maakt momenteel geen onderdeel uit van de plannen voor de transformatie van het Dirkwagarterrein. Dit neemt niet weg dat, indien in de toekomst een dergelijke brug wenselijk zou zijn, deze binnen de reikwijdte van de bestemming 'Water' van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2014' zou kunnen worden gerealiseerd.*
- i. Hoewel het huidige stratenbeloop te herleiden is tot de onderliggende historische structuur, bestaande uit de Schie, de Noordvestgracht en de historische verkaveling met bijbehorend slotenpatroon, heeft het bestemmingsplan niet tot doel om verdwenen historische elementen terug te brengen. Het behoud van het huidige stratenpatroon is wel uitgangspunt bij de transformatie van het gebied. Er is derhalve geen aanleiding om de oorspronkelijk aanwezige grachten terug te brengen.*
- j. De door u gevraagde inventarisatie betreft een inventarisatie van de monumentale waarden. In 2012 heeft een onderzoek plaatsgevonden van de monumentenlijst. Daarbij zijn, mede op uw verzoek, meerdere panden beoordeeld. Ten aanzien van de overige panden is destijds geen redenen gezien om deze aan te wijzen als monument. Wij zien thans geen aanleiding dit alsnog te doen, mede daar voor een dergelijke inventarisatie geen plaats is in het kader van dit bestemmingsplan.*
- k. Voornoemde onder j geldt tevens voor de door u genoemde gevelstenen en reclame. Wel is in het beeldkwaliteitsplan een verwijzing opgenomen naar deze elementen. Daarbij wordt het incorporeren van deze elementen in de toekomstige plannen als mogelijkheid gezien om te verwijzen naar het brandersverleden van het gebied.*

*De zienswijze is gegrond voor wat betreft het toevoegen van een beschermde status aan het pand Groenweegje 11 (onderdeel a) en voor het overige ongegrond.*

## **25. Stichting De Schiedamse Molens**

## **26. Stichting Restauratie Werkplaats Schiedam**

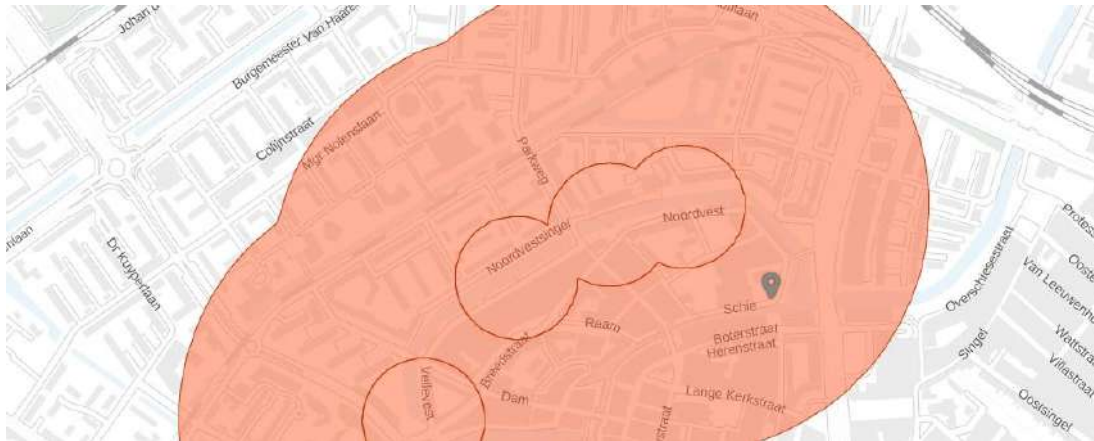
## **27. Stichting Rondvaarten Schiedam**

- a. Molen De Kameel dient overeenkomstig het provinciaal beleid een molenbiotoop te krijgen ter bescherming van deze molen.
- b. De gebruiksmogelijkheden van de drilschuur aan het Groenweegje 13 zouden zodanig moeten worden verruimd dat deze ook kan worden gebruikt voor het plegen van onderhoud en andere werkzaamheden aan het gevlucht van de molens.
- c. De gebruiksmogelijkheden voor voornoemde pand dienen tevens zodanig te worden verruimd dat deze het onderhoud en de winterberging van de rondvaartboten mogelijk maakt.
- d. De woning met bedrijfsruimte aan het Groenweegje 11 draagt in sterke mate bij aan de beleving van het beschermd stadsgezicht. Om die reden dient aan dit pand de dubbelbestemming 'Waarde Beschermd Stadsgezicht, te worden toegekend.



### Reactie gemeente

- a. *Op grond van artikel 2.3.3 van de provinciale verordening 'Ruimte' dient in een bestemmingsplan een molenbiotop te worden vastgelegd voor traditionele windmolens, als bedoeld op kaart 9 (cultureel erfgoed) van deze verordening. Anders dan u stelt is molen 'De Kameel' niet aangewezen als traditionele windmolen en is er op grond van de verordening geen aanleiding de betreffende molenbiotop op te nemen (zie afbeelding). Een dergelijke aanleiding volgt evenmin uit het gemeentelijk molenbeleid.*



*De door u bedoelde bepaling heeft tot doel te voorkomen dat bebouwing wordt opgericht die de vrije windvang en het zicht op de molen kan beperken. Het bestemmingsplan voorziet bij de herontwikkeling van het gebied in een beperkte bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen met kap of 4 bouwlagen met een platte afdekking. Deze bouwhoogte is dusdanig beperkt dat geen bebouwing kan worden opgericht die hoger reikt dan de onderste punt van de staande wiek van de molen. Het bestemmingsplan heeft daarmee, zelfs indien er geen molenbiotop geldt, geen invloed op de vrije windvang en het zicht op de molen.*

- b. *De aanwezigheid van bedrijfsmatige activiteiten kan leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat. Om die reden wordt geen ruimte geboden voor nieuwe bedrijfsmatige activiteiten die zich niet verhouden met de woonfunctie. Concreet betekent dit dat bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1 of hoger, als bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' niet gewenst zijn in een woongebied. De door u genoemde restauratiewerkplaats betreft een activiteit uit categorie 3.1 en is om die reden niet passend in een woongebied. Wij zien derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat deze het gebruik van het pand Groenweegje 13 als restauratiewerkplaats mogelijk maakt. Daarnaast heeft u het betreffende pand niet in bezit en is het niet aannemelijk dat u (op korte termijn) dit pand wel in eigendom verkrijgt, of anderszins een gebruiksrecht voor het pand verwerft.*
- c. *Voornoemde onder b geldt tevens voor het door u voorgestelde gebruik van het pand als winterstalling en onderhoudswerkplaats voor rondvaartboten.*
- d. *Verwezen wordt naar de reactie onder 24.a.*

*De zienswijze is ongegrond.*

### **28. G. Nieuwland en R. Brobbel**

- a. *De ruimte voor een extra toegangsweg die uitkomt op de Schie leidt tot lichthinder van auto's bij de woningen aan de Boterstraat.*
- b. *De parkeerplekken in de wijk zouden alleen gebruikt mogen worden door bewoners en betalende bezoekers.*

### Reactie gemeente

*Op voorhand moet opgemerkt worden dat u uw zienswijzen buiten de wettelijke termijn van 6 weken heeft ingediend en dat uw zienswijze om die reden niet in behandeling kan worden genomen. Het niet tijdig indienen van de zienswijze betekent ook dat, indien u het niet eens bent met de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan, u hiertegen niet meer in beroep kan gaan. Deze wettelijke beperkingen nemen niet weg dat wij uw zienswijze wel inhoudelijk hebben beoordeeld en hebben meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.*

a. *Er is nog geen sprake is van concrete plannen voor de transformatie van het gebied. De inrichtingstekening waar u naar verwijst geeft dan ook niet meer dan een indicatie over hoe het gebied er uit zou kunnen gaan zien. Indien de ontsluiting waar u naar verwijst wordt gerealiseerd, zal dit naar onze mening, mede gelet op de afstand tot de panden aan de Boterstraat, niet leiden tot enige onevenredige hinder ter plaatse van de woningen aan de Boterstraat. Daarbij mag enige vorm van hinder ten gevolge van medebewoners en gebruikers van de openbare weg verwacht worden, zeker in een dicht bebouwde stedelijke omgeving.*

b. *Verwezen wordt naar de reacties onder 2.f en 15.f.*

*De zienswijze is niet-ontvankelijk.*

### **Ambtshalve wijzigingen**

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

- Door de eigenaren van de gronden waarop de sportschool aan de Sint Anna Zusterstraat 2 is gewezen op een fout in de kadastrale kaart op basis waarvan het bestemmingsplan is gebaseerd. Deze fout is naar aanleiding van de melding van de eigenaren door het kadaster hersteld. De verbeelding is overeenkomstig aangepast, waardoor de gehele sportschool buiten het plangebied is komen te liggen.
- Op grond van het ontwerp-bestemmingsplan was een onbebouwd gebied voorzien aan de westzijde van de Sint Joris Doele. Om de monumenten optimaal te kunnen benutten én om ruimte te bieden voor het realiseren van een bebouwingswand rond Sint Joris Doele (zie onder 23.c) zijn de verbeelding en planregels op dit punt aangepast door voor dit gebied een maximaal bebouwingspercentage van 30% op te nemen. Op deze wijze wordt enerzijds het beoogde open karakter van deze locatie geborgd, maar wordt ook ruimte geboden voor voornoemde bebouwingmogelijkheden. Het op deze wijze bestemmen vergroot de flexibiliteit van het bestemmingsplan.
- Op grond van de planregels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan mochten niet meer dan drie aaneengeschakelde panden een kap(constructie) delen. Deze bepaling is komen te vervallen om de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten, alsmede de mogelijkheden voor een bebouwingswand rond Sint Joris Doele. Daarnaast biedt de in samenhang met het bestemmingsplan vastgestelde welstandsnota voldoende handvatten om de beoogde variatie tussen de panden te borgen.
- Om de in het gebied aanwezige monumentale panden optimaal te kunnen hergebruiken zijn de gebruiksmogelijkheden van deze panden verruimd ten opzichte van het ontwerp. Dit betreft het tevens toelaten van bedrijfsmatige activiteiten (vervaardigen voedingsmiddelen en dranken) en ambachtelijke bedrijvigheid.

**Bijlage: Advies subcommissie zienswijzen**



Het akoestiek onderzoek laat zien dat de wand 9 meter hoog moet zijn. Dit is dan ook opgenomen in het bestemmingsplan. De minimale hoogte van 6 meter is dan eigenlijk vanzelfsprekend, maar kan opgenomen worden in het bestemmingsplan.

De lengte van de wand kan pas worden bepaald als de ontwikkelaar klaar is met het plan; als de positie van te realiseren woningen definitief is. Er moet worden voldaan aan de geluidsnormen die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd, dit vergt creativiteit.

Laden en lossen speelt alleen een rol in de nachtelijke uren (bijv. door laden van een auto door een dj) en wordt toegelaten; dat hoort nu eenmaal bij een gemengd gebied in de binnenstad. De woningen rond de Sint Joris Doele zullen minder overlast ervaren door geluidswerende maatregelen die worden getroffen. Door de woningen goed in te delen kan al een deel van de problemen weggenomen worden.

De ontwikkelaar is gevraagd om toekomstige kopers te informeren over de bedrijfsactiviteiten van Sint Joris Doele.

### **De heer Van der Kouwe en mevrouw Van Weijen (bewoners Dirk Gerhardtstraat)**

De heer Van der Kouwe en Mevrouw Van Weijen maken zich zorgen over de hoogte van de bebouwing in het plan. Deze zal op een aantal plekken 4 etages hoog zijn. Dit gaat ten koste van het woongenot van bewoners aan de Dirk Gerhardtstraat. Door de huidige hoogte van de bedrijfsloods naast het Dirkwagerpand (Kapelhof) te handhaven blijft het uitzicht vanaf de Noordvest richting molen en kerk mogelijk.

Zij hebben op het Dirkwagerpand een schets zien hangen waar het pand met glazen serres op geprojecteerd staat. Zij zijn geschrokken van deze schets en hopen zeker niet dat dit het definitieve plan voor dit pand is.

Zij vinden het belangrijk dat er goed gekeken wordt naar de niet monumentale panden in het gebied. Deze hebben zeker waarde voor de geschiedenis van de jenever. Kan er nog een invulling worden gegeven aan deze panden voordat deze worden gesloopt? Als deze panden worden gesloopt verdwijnt de samenhang in het gebied; een historisch stukje Schiedam. Er is op het terrein ruimte genoeg om te bouwen en om te herbestemmen. Er is in Schiedam al zoveel gesloopt!

Zij vragen aandacht voor groen in de plannen. Er is nu veel groen in het gebied; zij zien dit graag terug.

Zij hebben nog geen ontwerpen gezien voor het gebied. Zij zouden graag betrokken worden bij de plannen.

De heer **Hovens** kent de schets van het Kapelhof-pand niet. Hij wijst er op dat het een rijksmonument is; er zijn wettelijke regels van toepassing voor aanpassing of verbouw van deze monumenten.

De panden die geen monumentale status hebben zouden in principe gesloopt kunnen worden. Er is door de ontwikkelaar onderzocht of de bedrijfsloods behouden kan worden. Gebleken is dat de loods geen goede mogelijkheden biedt getransformeerd te worden naar woningen.

De panden zijn niet van de gemeente maar van de ontwikkelaar.

De maximale bouwhoogte in het plan is ongeveer 14 meter (3 bouwlagen plus een kap). In de schets van de ontwikkelaar (die overigens nog niet vast staat) wordt, aan de overzijde van de woning van de insprekers, gedacht aan 2 bouwlagen plus een kap (totaal ongeveer 11 meter hoog).

De Welstandsnota geeft een leidraad (passend bij de karakteristiek) voor wat teruggebouwd wordt. De Welstandscommissie zal hier op toezien.

Het bestemmingsplan is flexibel voor de invulling van het gebied. Wel is een doorsteek opgenomen in de bocht van de Noordvest (groenstrook). Er komen geen gesloten bouwblokken maar meer openheid. Er komt groen terug.

De heer Hovens weet dat er binnenkort door de ontwikkelaar een bijeenkomst wordt georganiseerd voor omwonenden. Omwonenden kunnen daar het gesprek aangaan met de ontwikkelaar.

De **voorzitter** concludeert dat de indieners van de zienswijzen hebben gezegd wat zij wilden zeggen. De subcommissie heeft geen vragen meer. De subcommissie zal zich buigen over een en ander en verslag en advies uitbrengen aan de raadscommissie.

### **Beraadslagen en advies**

Met inachtneming van bovenstaande opmerkingen adviseert de subcommissie zienswijzen de zienswijzen met betrekking tot het bestemmingplan Dirkzwager gegrond dan wel ongegrond te verklaren overeenkomstig de Nota van zienswijzen en het bestemmingsplan aan te vullen bij artikel 3.2 Bouwregels, onder d. 1 zodat deze komt te luiden als volgt:

*“d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:*

*1. maximaal 4,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen, tenzij deze noodzakelijk zijn om te voldoen aan de grenswaarden voor geluid als bedoeld in artikel 7.4, onder b of artikel 8.5, onder b, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 9,0 meter en niet minder dan 6,0 meter.*

De subcommissie heeft inmiddels begrepen dat de projectontwikkelaar is gevraagd om alle omwonenden en indieners van zienswijzen uit te nodigen voor de komende informatie bijeenkomst(en) over de plannen. De subcommissie vraagt het college er op toe te zien dat dit daadwerkelijk gebeurt.

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

**Bijlage:****Vragen en antwoorden n.a.v. schriftelijke inbreng van L. Hogendonk**

## 18.b Bouwhoogte

Al lezend door de reactie van de gemeente op meerdere zienswijzen, valt mij op dat de hoogte van de nieuw te bouwen panden meerdere malen wordt besproken (1 c, 1 e, 14 d, 18 b, 25 a), maar voor mij niet duidelijk worden omschreven.

De gemeente schrijft: “een variatie aan bouwhoogten, variërend van twee tot vier bouwlagen... Hiermee zal geen bebouwing ontstaan die hoger is dan de stelling (galerij) van de molens of de distilleerderij aan de Noordvest.” (Bij de distilleerderij worden elders de huisnummers 26-30 meerdere malen toegevoegd aan het adres Noordvest).

- Nu is Noordvest 26 een laag pand, Noordvest 30 duidelijk hoger; worden deze 1-op-1 vervangen door bebouwing van eenzelfde hoogte?
- Het te betreden deel van de stelling galerij is hoger dan het hoogste deel van de voormalige distilleerderij aan de Noordvest 26-30; wat is concreet de hoogte waarvan wordt uitgegaan en hoeveel % van de bebouwing mag deze hoogte hebben ?

De variatie van bouwhoogten kan mijns inziens, als op (deel)terreinen een hogere bebouwing komt dan de huidige:

- een aantasting zijn van mijn woongenot (zie bijlage 1: Het beeld vanuit mijn woning) en
- een aantasting van het zicht op de monumentale molens in het Schiedamse straatbeeld. Het gaat daarbij niet alleen om de hoogte van de omliggende panden, maar ook de hoek van waaruit naar de molens wordt gekeken (als toerist/wandelaar en uit woningen die lager zijn dan de nieuw te bouwen panden).

Overigens, de gemeente verwijst naar veel eerdere, andere, dichtere bebouwing uit de vorige eeuw (reactie 14 d, 18 b). De huidige situatie geldt al enige decennia voor het te ontwikkelen gebied, en is voor mij degene die ik ken sinds het betrekken van een van de (toen, in 1996) nieuwbouw woningen aan de Alphons Ariënsstraat/Dirk Gerhardstraat.

**Reactie college:**

Als onderdeel van het bestemmingsplan is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op basis van het Beeldkwaliteitsplan wordt geconcludeerd dat voor de Schiedamse binnenstad een bouwhoogte variërend van 1 tot 3 bouwlagen met een kap kenmerkend is. Deze, de binnenstad van Schiedam kenmerkende, bouwhoogte vormt het uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

Op basis van de regels van het bestemmingsplan geldt voor de voormalige opslagloodsen aan de Noordvest 24-28 de bestemming ‘Woongebied-2’. Op grond hiervan mag bebouwing worden opgericht bestaande uit maximaal 3 bouwlagen (tot 3,5 meter), afgedekt met een kap. Dit komt neer op een maximale bouwhoogte van ongeveer 15 meter. Opgemerkt moet worden dat op basis van de eerste plannen van de ontwikkelaar op deze locatie waarschijnlijk geen gebruik zal worden gemaakt van de maximale bouwhoogte. Waarschijnlijk zal aan dit deel van de Noordvest bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen met een kap (circa 11 meter) worden gerealiseerd. Deze plannen zijn echter nog niet definitief.

De distilleerderij aan de Noordvest 30-32 betreft een rijksmonument. Voor dit pand geldt dat dit pand niet zal worden gesloopt en in zijn huidige vorm zal blijven bestaan.

In zowel de provinciale als gemeentelijke regels is vastgelegd dat binnen 100 meter van een molen geen bebouwing mag worden opgericht hoger dan de onderste punt van de wiek. Voor molen ‘De Nieuwe Palmboom is dit een hoogte van 17,81 meter (vanaf maaiveld). Deze

bouwhoogte zal nergens worden gehaald omdat de bebouwing niet hoger mag zijn dan 3 bouwlagen met een kap (circa 15 meter) of eventueel 4 bouwlagen met een platte afdekking (maximaal 14 meter).

Het zicht op de molen vormt een belangrijke waarde voor Schiedam en blijven ook in de toekomst op een vergelijkbare wijze als nu zichtbaar vanaf de Noordvest en Noordvestsingel. De waarde van deze molens wordt door de ontwikkeling van het gebied niet aangetast.

#### 18.g Groenstructuren en waterberging

Met betrekking tot het wel/niet handhaven van openbaar groen lijkt mij, dat er rekening wordt gehouden met waterberging, en de Programmatische Aanpak Stikstof / Programma Aanpak Stikstof 2015-2021 (en de recente uitspraak van de Raad van State). Schiedam ruilt op diverse locaties al aanzienlijke hoeveelheden groen in voor bebouwing (o.a. Schiedamse Meesters, Park Harga).

#### **Reactie college:**

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat voldoende waterberging moet worden gerealiseerd. De vereiste waterberging is afhankelijk van de toename aan verhard oppervlakte in het gebied. Voor deze locatie geldt dat het verhard oppervlakte met circa 4.200 m<sup>2</sup> zal toenemen tot maximaal 26.800 m<sup>2</sup>. Deze toename in verharding heeft tot gevolg dat 274 m<sup>3</sup> aan waterberging moet worden gerealiseerd. De vereiste tot het realiseren van deze waterberging is vastgelegd in artikel 8.1, onder a, sub 2 van de planregels.

Gelet op de recente uitspraken van de Raad van State mag een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leiden tot een toename van de depositie van stikstof in op grond van de Wet natuurbescherming aangewezen gebieden. Dit betreft grotere beschermde natuurgebieden, en niet de kleine lokale groenstructuren waar naar wordt verwezen. De invloed van deze ontwikkeling op beschermde gebieden is reeds beoordeeld in het kader van het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.3.2).”