



**gemeente
Schiedam**

Gemeente Schiedam
Postbus 1501 3100 EA Schiedam
Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
T 14 010 W www.schiedam.nl

Nota van zienswijzen De Nieuwe Kethelpoort

bestemmingsplan

Inleiding

Op 10 januari 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan 'De Nieuwe Kethelpoort' vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 januari 2023 zes weken ter inzage gelegen op het stadskantoor en was digitaal beschikbaar via de landelijke database www.ruimtelijkeplannen.nl. De bekendmaking vond plaats door publicatie in het Gemeenteblad en het Nieuwe Stadsblad. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'De Nieuwe Kethelpoort'.

In totaal zijn er 16 zienswijzen ingekomen. Eén van deze zienswijzen is ingediend door de Stichting Schiedamse Molens. Overleg met de stichting heeft opgeleverd dat de Stichting zich in dit specifieke geval, gegeven de af te wegen belangen, kan schikken in deze incidentele en geringe afwijking van het Molenbeleid 2003. Daardoor hoeft de zienswijze van de Stichting Schiedamse Molens verder geen bespreking.

In het navolgende wordt op de gronden van de resterende zienswijzen ingegaan, waarna een gemeentelijke reactie wordt gegeven. Daarnaast wordt in deze nota ingegaan op de ambtelijke wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Zienswijzen zijn ontvangen van:

1. Hoogheemraadschap van Delfland
2. VvE Parkweg 216-290 (hierna: VvE)
3. I.J. Dankers
4. D. Uysal
5. M. Ringlever
6. S. Cimenyer
7. K. Fitoz
8. F. Basalan
9. D. Garcia Velazquez
10. L.M. Raap Jansen
11. L. Craamer en J. de Kok
12. J.F. de Held
13. O. Calayir
14. A.B.A.M. van der Ham
15. Y. Schrader

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

1. Hoogheemraadschap van Delfland

- a. De watersleutel is naar het idee van het Hoogheemraadschap niet correct ingevuld.
- b. Gevraagd wordt om de wateropgave die uit de watersleutel volgt, te vergelijken met de opgave uit het gemeentelijk beleid.
- c. Gevraagd wordt om een nadere berekening hoe de wateropgave uitgewerkt wordt.
- d. Verzocht wordt om de wateropgave op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

- a. *In het vastgestelde bestemmingsplan is een geactualiseerde watersleutel (zie bijlage 13 van de toelichting) opgenomen. Daarin is onder andere het oppervlak van het plangebied en het gemiddeld maaiveld aangepast. Uit deze watersleutel volgt eveneens dat het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling met circa 450 m² afneemt.*
- b. *De rol van het Hoogheemraadschap is om te bezien of aan het beleid van het Hoogheemraadschap voldaan wordt. Dit is het geval. De gemeente Schiedam beoordeelt of aan het gemeentelijke beleid voldaan wordt. In dit verband wordt opgemerkt dat het initiatief al speelde voordat het Klimaatadaptatieplan door de gemeente is vastgesteld. Daardoor kan de norm uit het Klimaatadaptatieplan niet worden opgelegd bij deze ontwikkeling. Gezien het*

algemeen belang om in waterberging te voorzien is echter een moreel appél gedaan op de ontwikkelaar om in meer waterberging te voorzien dat op grond van het beleid van het Hoogheemraadschap noodzakelijk is. De ontwikkelaar heeft hier gehoor aan gegeven. Dit is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

- c. In de toelichting is aangegeven dat de wateropgave uit de watersleutel ruimschoots wordt gerealiseerd door het verbreden van de singel. Daaraan is toegevoegd dat de blokken D en E van groene waterbergende daken zullen worden voorzien.*
- d. De wateropgave uit de watersleutel is via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 13.10 van de regels van het bestemmingsplan.*

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

2. Appellant 2

- a. Over het Integraal Omgevings Kader (IOK) heeft geen inspraak plaatsgevonden.
- b. De ontwikkeling veroorzaakt schaduw op het betreffende gebouw van appellant.
- c. De bestemmingsplanprocedure is niet zorgvuldig doorlopen c.q. tot stand gekomen.
- d. Appellant kan zich niet vinden in de wijze waarop de inspraak heeft plaatsgevonden.
- e. Bewoners in de omgeving van het dNK gebied mochten erop vertrouwen dat het bestemmingsplan uit 2016 richtsnoer zou zijn voor de ontwikkeling van het gebied.
- f. Het bestemmingsplan werd voorbereid door de ontwikkelaar en niet door de gemeente waardoor een publiekrechtelijke taak uit handen is gegeven.
- g. De gemeente heeft het door de VvE ingebrachte alternatieve plan niet bekeken en de ontwikkelaar heeft dit te gemakkelijk ter zijde gelegd.
- h. De gevel komt op korte afstand waardoor de hemel alleen zichtbaar is door recht omhoog te kijken.
- i. De steeg tussen de parkeerhub en de oostelijke grens van het plangebied wordt een drugssteeg.
- j. Er zal sprake zijn van weerkaatsing van geluid als gevolg van het bouwplan en het aanwezige kinderdagverblijf.
- k. Blok B dient te worden weggedraaid van de gevel van de VvE.
- l. Door de ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar zal daglicht de onderste bouwlagen niet kunnen bereiken.
- m. Het bouwplan leidt tot hittestress.
- n. Er is geen sprake van een groen dak.
- o. De ontwikkeling leidt tot waardevermindering van het onroerend goed van appellant.
- p. Er is sprake van strijd met artikel 5.37 van het Burgerlijk Wetboek.

Reactie gemeente

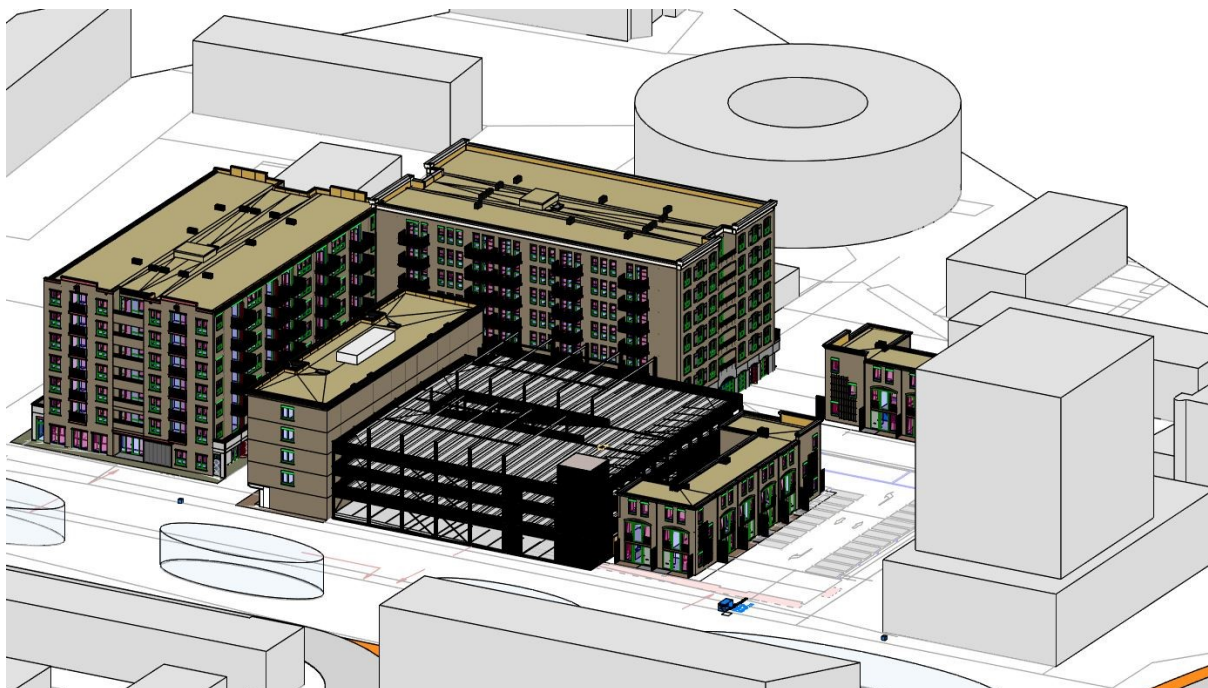
- a. *Het IOK is een document waarin de verschillende beleidsadviseurs van de gemeente aangeven of een ontwikkeling op instemming van de gemeente kan rekenen. Daarbij wordt een voorstel getoetst aan het beleid van Rijk, provincie en gemeente en kunnen ook vrijblijvende adviezen worden gegeven, zoals bijvoorbeeld de realisatie van een groen dak. Het IOK is geen wettelijk instrument maar een richtinggevend kader. Van het IOK kan dan ook onderbouwd afgeweken worden, indien daartoe aanleiding bestaat. Dit is bijvoorbeeld gebeurd voor het aantal woningen. Het IOK is een intern gemeentelijk beoordelingsdocument waarbij inspraak niet past. Na het opstellen van het IOK vindt een verdere uitwerking van het initiatief plaats, waarna participatie plaatsvindt en de formele bestemmingsplanprocedure start. Daardoor is inspraak op het IOK naar het oordeel van de gemeente niet nodig. Nog los van het feit dat de inspraakverordening inmiddels is ingetrokken, bestaan er naar het oordeel van de raad immers voldoende mogelijkheden om te ageren tegen deze ontwikkeling nadat het IOK is opgesteld. Verder is voor de vraag of aan een goede ruimtelijke ordening voldaan wordt niet het IOK maar het bestemmingsplan relevant.*
- b. *In paragraaf 4.15 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt op het aspect bezonning*

ingegaan. Daarbij wordt verwezen naar een opgestelde bezonningsstudie welke als bijlage 11 bij de toelichting is gevoegd. De bezonningsstudie is opgesteld in maart 2023 en ten opzichte van de vorige versie (bij het ontwerpbestemmingsplan) ter verduidelijking aangevuld met een leeswijzer, tekstuele uitleg en toetsing aan de TNO normen. De conclusie is dat aan de lichte TNO norm voldaan wordt. Deze norm is geaccepteerd door de Raad van State. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook het huidige bestemmingsplan effecten kan hebben op de bezonning van het pand aan de Parkweg. Zie verder in dit verband de beantwoording onder 2 e.

- c. Voor het bestemmingsplan wordt de wettelijke procedure gevolgd zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente kan niet tegengeworpen worden dat zij een voorgeschreven procedure volgt die wettelijk en nationaal verankerd is. Er is dan ook geen sprake van 'detournement de procedure' zoals appellant stelt. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State is participatie/inspraak niet verplicht voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De omstandigheid dat er, in de ogen van de VvE, onvoldoende inspraak zou zijn geboden in de fase voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan, heeft daarom volgens deze jurisprudentie geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het vast te stellen bestemmingsplan. Hierbij wordt echter opgemerkt dat er in deze procedure juist wel participatie heeft plaatsgevonden omdat de gemeente hier waarde aan hecht. Verder heeft de raad uit eigen beweging een subcommissie zienswijzen ingesteld. Beide punten zijn ter aanvulling op de wettelijk voorgeschreven procedure en komen de zorgvuldigheid van het proces ten goede.
- d. Zoals hiervoor weergegeven is participatie niet verplicht maar hecht de gemeente aan een goede participatie. De participatie wordt verzorgd door de ontwikkelaar. Daarom is er geen grond voor strijd met de algemene beginsel van behoorlijk bestuur. De gemeente vindt het belangrijk dat de participatie transparant en duidelijk verloopt en houdt zicht op dit proces. De gemeente heeft dan ook overleg gehad met uw VvE toen er signalen van uw VvE kwamen dat de participatie niet naar wens zou zijn verlopen. Daarop hebben wij de ontwikkelaar naar dit participatieproces gevraagd. Vast is komen te staan dat er een tweetal participatiebijeenkomsten zijn geweest en een bijeenkomst waarin is gepresenteerd wat met de gegeven input uit de eerdere bijeenkomsten is gedaan. Als gevolg van deze participatie heeft de ontwikkelaar inhoudelijk een aantal punten in het ontwikkelplan gewijzigd. De gemeente begrijpt dat volgens de VvE deze wijzigingen niet ver genoeg gaan. Dit betekent naar het oordeel van de gemeente echter niet dat de participatie onzorgvuldig is verlopen of dat een lichtere procedure is toegepast dan wettelijk voorgeschreven. Na de participatie is immers de voorgeschreven wettelijke procedure voor het bestemmingsplan gestart.
- e. Voor het plangebied was vanaf 2005 het bestemmingsplan 'Nieuwland 2004' van kracht. Volgens dat bestemmingsplan kon ter plekke 6 bouwlagen hoog worden gebouwd. Het bestemmingsplan 'Nieuwland 2004' is in 2017 vervangen door het bestemmingsplan 'Nieuwland 2016'. In dit nog steeds van kracht zijnde bestemmingsplan kan tot een hoogte van 14,0 meter worden gebouwd. Voor wat betreft de hoogte in het bestemmingsplan de Nieuwe Kethelpoort wordt nu grotendeels een hoogte van 12,0 meter voor het dichtstbijzijnde blok (blok C) gerealiseerd. In het zuidelijke stuk (16,0 meter) en de noordoostkant (klein trappenhuis van 14,0 meter) wordt van deze hoogte afgeweken. Gelet op het voorgaande wordt er dus deels hoger en (vooral) deels lager gebouwd dan wat nu volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Ook spreekt appellant van een zogenaamd kokereffect in verband met de nabijheid van het nieuwbouwplan. In dit kader wordt opgemerkt dat in het van kracht zijnde bestemmingsplan tot op de perceelsgrens kan worden gebouwd. In het project van de Nieuwe Kethelpoort ligt het dichtstbijzijnde gebouw (blok C) op 2,5 meter afstand van uw perceelsgrens. Door een groenbestemming op te nemen is geborgd dat deze afstand niet kleiner kan worden. Gelet op het voorgaande is de bouwhoogte van het bouwplan per saldo niet meer dan wat nu in het bestemmingsplan mogelijk is. Voor wat betreft de afstand van het bouwplan tot de perceelsgrens wordt de planologische situatie voor de VvE zelfs verbeterd. Gelet daarop is er, naar ons oordeel, planologisch gezien geen sprake van een onevenredige verslechtering die in stedelijk gebied onaanvaardbaar zou zijn. Volgens vaste

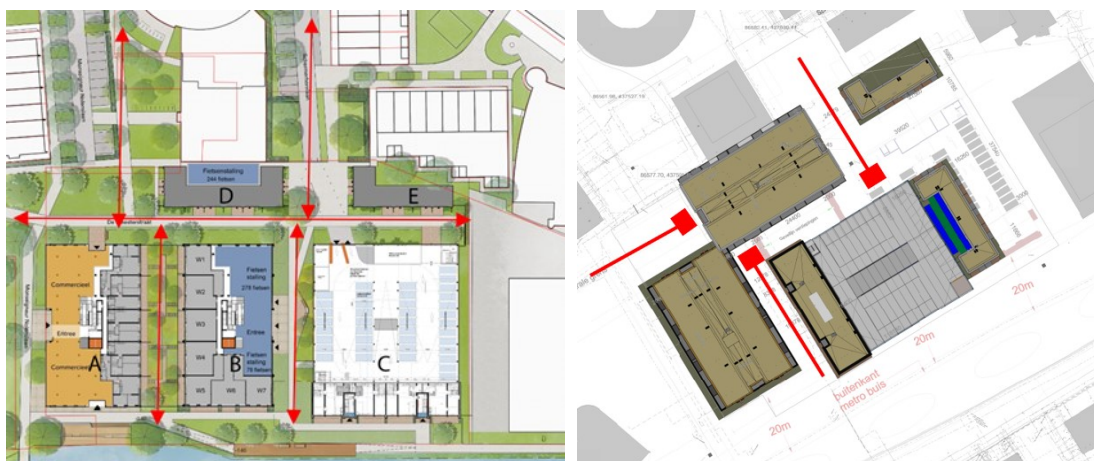
jurisprudentie heeft de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarbij kan de raad op grond van gewijzigde planologische inzichten, en na afweging van alle betrokken belangen, andere bestemmingen en regels voor gronden kan vaststellen. Het van kracht zijnde bestemmingsplan 'Nieuwland 2016' is, zoals de toelichting van dat plan ook aangeeft, conserverend van aard. Gelet daarop kan een nieuwe ontwikkeling als een planologisch gewijzigd inzicht worden beschouwd waardoor de hiervoor genoemde procedure gevolgd wordt. Van een opgebouwde rechtspositie, zoals appellant stelt, is geen sprake. Bij de belangenafweging zijn de belangen van omwonenden en het algemeen belang dat met realisatie van het plan gediend is betrokken. In deze belangenafweging is groot gewicht toegekend aan het afbreken van een vervallen gebouw ten gunste van deze ontwikkeling die een sociaal-ruimtelijke impuls geeft aan de wijk Nieuwland. Dit is niet alleen gemeentelijk beleid maar ook onderdeel van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid van het Rijk waarin de wijk Nieuwland is aangewezen. Daarnaast biedt het plan een behoorlijke bijdrage aan het oplossen van het woningtekort. Dit bleek ook uit de gehouden avonden waar veel buurtbewoners graag ter plekke een woning zouden willen betrekken. Verder biedt het plan voordelen op het gebied van duurzaamheid. Daar tegenover staat dat de bewoners van de VvE een ontwikkeling feitelijk dicht bij hun gebouw krijgen. Dat zal, zoals gebruikelijk in een stedelijke omgeving, enige impact hebben. Dit neemt echter niet weg dat bij de stedenbouwkundige invulling van het plangebied wel degelijk rekening is gehouden met het woongebouw van de VvE. Zie hiervoor verder de beantwoording onder 2k. Gelet op het huidige planologisch kader is er geen sprake van een onevenredige verslechtering die in stedelijk gebied onaanvaardbaar zou zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat er vanuit de huidige maatschappelijke bestemming zoals de voormalige school of de vestiging van een kerk of moskee ook enige overlast kan zijn. Gelet op voorgaande belangenafweging heeft de raad dan ook besloten om het bestemmingsplan 'De Nieuwe Kethelpoort' vast te stellen.

- f. Het is bestendige praktijk dat de aanvrager of ontwikkelende partij alle noodzakelijke documenten ten behoeve van een ontwikkeling aanlevert. Anders zouden deze kosten immers bij de gemeente, en daarmee bij de gemeenschap, komen. Ook het bestemmingsplan dient dus door de ontwikkelaar opgesteld te worden. Dit betekent echter niet dat daarmee een publiekrechtelijke taak uit handen wordt gegeven of klakkeloos een door de ontwikkelaar aangeleverd bestemmingsplan is overgenomen. Zo wordt procesmatig immers de voorgeschreven wettelijke procedure doorlopen waarbij het college en de raad hun verantwoordelijkheden nemen. Voor wat betreft de inhoud heeft de ontwikkelaar een modelbestemmingsplan van de gemeente gekregen waarmee de Schiedamse huisstijl gevolgd wordt. Ook is er, juist vanuit onze publiekrechtelijke taak, strikt op de inhoud getoetst om te borgen dat aan de kwalitatieve vereisten, waaronder het kaderstellend beleid van de raad, voldaan wordt. De stelling dat de gemeente een cruciale publiekrechtelijke taak uit handen heeft gegeven ontbeert dan ook feitelijke grondslag.
- g. Het alternatieve plan van de VvE is op 5 december 2022 aan ontwikkelaar verstrekt. Ontwikkelaar heeft op 9 januari 2023 in een memo hierop gereageerd. In het alternatieve plan worden de beoogde gebouwen van het plan in een andere opzet geprojecteerd. Er wordt betoogd dat het alternatieve voorstel verdere uitwerking vergt, maar voldoende illustratie geeft dat grote nadelen voor de leden van de VvE te vermijden zijn. Volgens vaste jurisprudentie kan het bestaan van een alternatief slechts tot onthouding van medewerking leiden, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van dit alternatief een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. De gemeente heeft beoordeeld of dit het geval is en heeft impressies laten maken om te bezien hoe het alternatief van de VvE ruimtelijk uitwerkt. Deze impressies zijn opgenomen in bijlage 1. Hieruit blijkt dat de bewoners aan het Lieftinckplein in het plan van de VvE blok B op ca. 40 meter afstand krijgen terwijl dit in het huidige plan ca. 62 meter is. Ook komt het noordelijkste blok nu pal tegen de kerk aan te staan. In het voortraject is gebleken dat de kerk geen grote ontwikkeling in de directe nabijheid wilde hebben. Daarbij wees de kerk onder andere op het recht op godsdienstvrijheid waarbij ook het maken van muziek tot de mogelijkheden behoort..



Afbeelding 1 – Impressiebeeld schetsplan dNK in de beoogde opzet van de VvE (alternatief plan)

Het open karakter van dNK wordt gekarakteriseerd door verschillende lange zichtlijnen en een groene hoofdstructuur tussen de geprojecteerde bouwblokken (afbeelding 2). Dit zorgt voor een balans in lucht en ruimte in de woonomgeving. Met het alternatieve plan van de VvE is weliswaar sprake van een open ruimte voor het gebouw van de VvE, maar gaan de zichtlijnen en open ruimte tussen de bouwblokken van dNK verloren. Dit heeft tevens een negatief effect op de sociale veiligheid. Ook is de toekomstige mogelijkheid om de Meesterpad door te trekken hierdoor onmogelijk. Tot slot wordt met deze opzet de referentie aan de oude jeneverpakhuizen aan het water teniet gedaan wat juist als een kwaliteit van het plan wordt gezien. Stedenbouwkundig wordt dan ook geen gelijkwaardig resultaat behaald.



Afbeelding 2 – Zichtlijnen in plan dNK (links) en de alternatieve opzet van de VvE (rechts)

De algehele conclusie is dan ook dat het alternatieve plan, naar het oordeel van de gemeente, een verslechtering van het bestaande plan is waarbij het allerm minst zeker is dat dit plan aanmerkelijk minder bezwaren zal genereren.

- h. Opgemerkt wordt dat aanvankelijk de parkeerhub op de perceelsgrens was voorzien. De ontwikkelaar heeft toen, op verzoek van de VvE, het gebouw 2,5 meter van de perceelsgrens gesitueerd. Van de flat tot de perceelsgrens is er een afstand van ruim 10 meter. Dit betekent dat de gevels van de gebouwen op ongeveer 12,5 meter van elkaar liggen. Op de hoek van elke

verdieping is één appartement gepositioneerd aan de zijde van de VvE. Het woongedeelte van de appartementen is gepositioneerd aan de zuidzijde. Alleen de badkamer en slaapkamers zijn gepositioneerd aan de oostzijde. De balkons aan de oostzijde van het gebouw zijn op verzoek van de VvE naar de zuidzijde verplaatst om zo meer privacy tussen de woonblokken te creëren. Dit is juridisch ook geborgd. Op dit punt wordt dan ook voldaan aan het burennrecht. De gevel van de mobiliteitshub is afgewerkt met hout en groen. Een afstand van 12,5 meter is niet ongebruikelijk in stedelijk gebied. Verder is de hoogte van (veelal) 12 meter van de parkeerhub voor Nieuwlandse begrippen niet hoog. Dat de hemel alleen zichtbaar is door recht omhoog te kijken is, gelet op deze afstand en het verder ontbreken van enige onderbouwning, niet juist.

- i. Aanvankelijk was de parkeerhub op de erfgrans gesitueerd en werd in het participatieproces door de VvE betoogd dat de afstand tussen de parkeerhub en flat aan de Parkweg te klein was. De ontwikkelaar heeft naar aanleiding van dit standpunt het gebouw 2,5 meter van de perceelsgrens gesitueerd. Nu is het betoog dat er sprake zal zijn van een drugssteeg. Zoals appellant zelf al aangeeft zullen er ter plekke hekken worden geplaatst en zal opgaand groen worden geplaatst zodat ook de gevel qua aanzicht vergroend wordt. Naar het oordeel van de gemeente wordt daarmee voldoende geborgd dat er sprake zal zijn van een toegankelijk gebied. Verder is er geen grond om op voorhand te stellen dat er sprake zal zijn van veiligheidsrisico's als gevolg van het bouwplan of dat hierdoor het plan niet voldoet aan het wettelijke criterium van een goede ruimtelijke ordening.
- j. In de huidige planologische situatie kan er met recht een gevel tot op de perceelsgrens worden gebouwd. In het bouwplan wordt echter een afstand van 2,5 meter aangehouden. Daarbij komt dat nu ook al geluid van het kinderdagverblijf wordt ervaren. Niet aangetoond wordt dat de weerkaatsing een toename van geluid zal veroorzaken. En zo dat al het geval zou zijn is niet onderbouwd dat het woon- en leefklimaat van betrokkenen hierdoor onevenredig zou worden aangetast. Gelet op de bestaande planologische situatie en de belangenafweging die de gemeente dient te maken is er, gezien het voorgaande, vanuit het algemeen belang geen aanleiding om hier een doorslaggevend belang aan toe te kennen.
- k. Het bestemmingsplan is getoetst aan het wettelijke criterium van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij zijn ook stedenbouwkundige motieven betrokken. Zo is van de zuidelijke blokken het laagste gebouw (blok C) het dichtst bij de flat van de VvE gepositioneerd. Naast de hoogte is daarbij ook rekening gehouden met het feit dat er aan deze kant van blok C geen balkons zijn. Blok B ligt op ongeveer 63 meter van de flat van de VvE. Dat is voor een stedelijke omgeving een vrij ruime afstand. Geconstateerd wordt dat er in het planproces een bouwlaag van blok B is afgehaald en er ook nog een gebouw tussenin staat, die het zicht voor de lagere verdiepingen op de flat van de VvE wegneemt. Het wegdraaien van blok b is ook in het alternatieve plan opgenomen. Zie daarom ook de beantwoording onder 2g. De conclusie is dat het wegdraaien van blok B om privacy aspecten te voorkomen een te rigoureuze maatregel is die afbreuk doet aan de stedenbouwkundige kwaliteiten van het plan. Daarnaast bestaat er volgens vaste jurisprudentie geen recht van vrij uitzicht en is het project in een stedelijke omgeving gelegen waardoor ontwikkelingen altijd enige impact met zich mee brengen.
- l. De toetsing aan het daglicht is opgenomen in het Bouwbesluit. In het kader van de bestemmingsplanprocedure bestaat er geen aanleiding om op voorhand te stellen dat niet aan deze normen voldaan zou worden. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om een bouwplan dusdanig aan te passen zodat, in het ergste geval, alsnog aan de normen van het Bouwbesluit voldaan kan worden.
- m. Door de ontwikkeling zal er sprake zijn van een flinke ontharding van het gebied terwijl tegelijkertijd het plangebied vergroend wordt. Ook zullen de bouwblokken D en E met groene waterbergende daken worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er een extra stuk uit de singel gegraven waardoor extra oppervlaktewater ontstaat. Al deze drie punten leiden tot een vermindering van hittestress. Dat er als gevolg van het bouwplan hittestress ontstaat kan dan ook niet worden gevolgd.
- n. Zoals hiervoor onder 2m aangegeven is er geen grond voor het oordeel dat hittestress op zal treden. In het IOK is geadviseerd om een groen dak toe te passen. Dit was een vrijblijvend

advies. De gemeente heeft geen beleid om groene daken toe te passen en deze ook af te dwingen. Wel wordt geprobeerd om ontwikkelaars enthousiast te maken voor de aanleg van een groen dak door middel van onder andere voorlichting en voorbeelden. Waar de gemeente wel op toetst is dat het plan voldoende duurzaamheidsmaatregelen bevat om hiermee in te kunnen stemmen. Dat kunnen dus ook andere maatregelen zijn als het geadviseerde groene dak. In de toelichting van het bestemmingsplan is goed uiteengezet dat er veel maatregelen ten aanzien van duurzaamheid worden genomen. Verder zijn, zij het niet op blok C, wel degelijk groene daken in het plan opgenomen. Dit geldt voor de blokken D en E. Door de ontwikkelaar wordt dan ook invulling gegeven aan het vrijblijvende advies zoals dat in het IOK omschreven staat.

- o. Indien de VvE van mening is dat er sprake is van planschade dat kan een verzoek om planschade ingediend worden zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Deze procedure staat formeel los van de wijziging van onderhavig bestemmingsplan.*
- p. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling kan een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan slechts in de weg staan indien deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is de eerste aangewezen rechter om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. In hetgeen appellant heeft aangevoerd over artikel 5:37 van het BW wordt, reeds nu hij niet aannemelijk heeft gemaakt dat de 'onrechtmatige hinder' volgens artikel 6:162 van het BW onrechtmatig is, evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid het bestemmingsplan heeft kunnen vaststellen.*

De zienswijze is ongegrond.

3. Appellant 3

- a. Appellant sluit zich aan bij de zienswijze van appellant 2.
- b. Appellant vreest verlies van privacy als gevolg van de nieuwe bebouwing.
- c. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast als gevolg van het plan.
- d. Gevraagd wordt om de bebouwing 10 meter naar het westen op te schuiven en blok C van een groen dak te voorzien.

Reactie gemeente

- a. *Zie in algemene zin de beantwoording onder 2.*
- b. *Zie de beantwoording onder 2h en 2k.*
- c. *Zie de beantwoording onder 2j.*
- d. *Zie de beantwoording onder 2g en 2n.*

De zienswijze is ongegrond.

4. Appellanten 4 t/m 15

De zienswijzen van appellanten 4 tot en met 15 betreffen een herhaling van de zienswijze van appellant 2 zonder verdere wijzigingen. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar de beantwoording onder 2.

De zienswijzen zijn ongegrond.

Ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan is ook ambtshalve nog op enkele punten gewijzigd. Naast redactionele aanpassingen gaat het om de volgende zaken:

- In paragraaf 2.3.5 is gewijzigd dat het terras van de horeca-inrichting niet privé is maar openbaar.
- In paragraaf 3.3 is het horecabeleid van de gemeente Schiedam toegevoegd.
- In artikel 1 van de regels is zowel de begripsbepaling van 'horeca 1' als 'horeca 2' aangepast.
- In artikel 3.4.1 van de regels is een afwijkingsbepaling opgenomen waarbij het bevoegd gezag, onder voorwaarden, horecacategorie 2 kan toestaan.
- Verder is in de regels opgenomen dat tussen blok C en de oostelijke perceelsgrens het niet toegestaan is om balkons op te richten.

Bijlage 1: Indicatieve verbeelding alternatief plan VvE Parkweg 216-290

Bijlage 2 :Verslag en Advies Subcommissie Zienswijzen