



**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 Joppelaan

bestemmingsplan

Inleiding

Op 19 december 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan 'Joppelaan' vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, samen met het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden, vanaf 21 december 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 'Joppelaan' en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid.

In totaal zijn er 5 zienswijzen ingekomen tegen het bestemmingsplan. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden is geen zienswijze ingediend. In het navolgende wordt op de gronden van de zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingegaan, waarna een gemeentelijke reactie wordt gegeven.

Zienswijzen

Zienswijzen zijn ontvangen van:

1. Appellant 1.
2. Appellant 2.
3. Appellant 3.
4. Appellant 4.
5. Groep buurt(burger)initiatief Kerkweg hoek Joppelaan .

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

1. Appellant 1

- a. Indiener is het oneens met de situering van de toegangsweg tot de twee woningen.

Reactie gemeente

- a. *De situering van de inrit is aan de westzijde van het plangebied weergegeven. Ten westen van de inrit is nog een perceel aanwezig, dat mogelijk ook nog nader ingevuld wordt. Door de weg aan de westzijde te situeren kan hier op worden geanticipeerd. Anders dan betrokkene verondersteld zullen er geen verkeerslichten ter plekke worden geïnstalleerd. De inrit zal ten zuiden van de bebouwing van appellant worden gesitueerd zodat van inschijnende koplampen redelijkerwijs geen sprake is. Daarnaast is er tussen de beoogde toegangsweg en perceel van appellant de nodige groen aanwezig, die het effect van inschijnende koplampen, zo dit al plaats zou vinden, aanzienlijk dempen. De situering van de toegangsweg is daarnaast verkeerskundig bekeken. De Kerkweg kan het extra verkeer van de twee woningen aan en er is geen grond om te veronderstellen dat de situering leidt tot een gevaarlijke situatie. Hierbij wordt mede betrokken dat ter plekke slechts 30 kilometer per uur mag worden gereden.*

De zienswijze is ongegrond.

2. Appellant 2

- a. Het plan leidt tot horizonvervuiling en tast het uitzicht aan.
- b. De gemeente is niet transparant over de ontwikkeling.

Reactie gemeente

- a. *Hoewel wij ons kunnen voorstellen dat u het huidige uitzicht wilt behouden is het bestendige jurisprudentie in de ruimtelijke ordening dat geen recht van vrij uitzicht bestaat. Daarnaast wordt het zicht reeds beperkt door bestaande bomenrijen die het perceel omzomen en die buiten het plangebied liggen. Daardoor is ons inziens geen sprake van vrij uitzicht. De gemeente heeft dit punt in de belangenafweging meegenomen.*

- b. *Het bestemmingsplan dat nu voorligt gaat over de bouw van twee woningen. Er is door derden, zonder een opdracht van de gemeente daartoe, een vrijblijvende indicatieve tekening gemaakt die van een groter gebied uitgaat. Dit maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het kader van de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie wordt nagedacht over de toekomstige ontwikkeling van het gebied.. Of de locatie ten westen en ten oosten van het huidige plangebied ingevuld wordt, en zo ja op welke wijze, hangt af van de uitkomsten daarvan. Mocht er sprake zijn van een invulling dan zullen wij wederom in de buurt een avond beleggen.*

De zienswijze is ongegrond.

3. Appellant 3

- a. *Het bestemmingsplan valt onder bestemmingsplan Kethelse Venen en heeft de bestemming Agrarisch en natuurgebied.*
- b. *De participatie is onvoldoende geweest.*
- c. *Er is sprake van verlies van uitzicht en derving van het woongenot.*
- d. *Er is sprake van waardevermindering van de woning.*
- e. *Er wordt geen rekening gehouden met de watergangen en de dam.*

Reactie gemeente

- a. *Het is juist dat het bestemmingsplan Kethelse Venen ter plekke van kracht is en dat de bestemming ‘Agrarisch’ aan het perceel gegeven is. Er is echter geen sprake van de bestemming ‘Natuur’ of een agrarische bestemming met landschaps- en/ of natuurwaarden. Dit doet niets af aan de wettelijke mogelijkheid die er is om met de procedure die thans wordt doorlopen de bestaande bestemming van deze locatie te herzien.*
- b. *De gemeente heeft een overzicht van wie voor deze avond uitgenodigd is. We zullen dit nog toevoegen aan het verslag, inclusief de verzonden uitnodigingsbrief. In grote lijnen komt dit neer op de Kerkweg en Joppelaan tussen Kalixfors en de Kandelaarweg. Deze mensen hebben per brief een uitnodiging gehad waarin ook de desbetreffende contactpersonen van de gemeente stonden. Mede in verband met privacy is niet bijgehouden wie de avond bezocht heeft. De gemeente kan en wil deze gegevens ook niet afdwingen. Wij hebben op die avond kennis genomen van de verschillende standpunten ten aanzien van het plan. Naar aanleiding daarvan is ook nog een wijziging in het plan doorgevoerd. Dit betreft het wijzigen van de woonbestemming buiten het bouwvlak in een tuinbestemming. Dit is duidelijk in het verslag benoemd dat bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd is. Hoewel wij van mening zijn dat de participatie voldoende is geweest, volgt uit het feit dat dit naar uw mening onvoldoende was, niet dat het plan niet voldoet aan het wettelijke criterium van een goede ruimtelijke ordening.*
- c. *Hoewel wij ons kunnen voorstellen dat u het huidige uitzicht wilt behouden is het bestendige jurisprudentie in de ruimtelijke ordening dat er geen recht van vrij uitzicht bestaat. Daarnaast wordt het zicht reeds beperkt door bestaande bomenrijen die het perceel omzomen en die buiten het plangebied liggen. Daardoor is ons inziens geen sprake van vrij uitzicht. De gemeente heeft dit punt in de belangenafweging meegenomen.*
- d. *Indien indiener 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.*
- e. *De gemeente is wettelijk verplicht om aan het waterbelang aandacht te besteden. Er heeft dan ook overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Delfland. Zij zijn van mening dat het plan voldoet aan de daarvoor geldende kaders.*

De zienswijze is ongegrond.

4. Appellant 4

- a. Het is beter om in één keer een bestemmingsplan voor het gehele gebied te maken.
- b. De buurt is onvoldoende betrokken.
- c. Er is sprake van waardevermindering van de woning.
- d. Er is sprake van verlies van uitzicht en derving van het woongenot.
- e. Betrokkene zou graag de grond ten westen van het plangebied verwerven en doet een voorstel om dit in te richten.

Reactie gemeente

- a. *Het bestemmingsplan dat nu voorligt gaat over de bouw van twee woningen. Er is door derden, zonder een opdracht van de gemeente daartoe, een vrijblijvende indicatieve tekening gemaakt die van een groter gebied uitgaat. Dit maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het kader van de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie wordt nagedacht over de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Of de locatie ten westen en ten oosten van het huidige plangebied ingevuld wordt, en zo ja op welke wijze, hangt af van de uitkomsten daarvan. Mocht er sprake zijn van een invulling dan zullen wij wederom in de buurt een avond beleggen.*
- b. *Zie de beantwoording onder 3 b.*
- c. *Indien indiener 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.*
- d. *Hoewel wij ons kunnen voorstellen dat u het huidige uitzicht wilt behouden is het bestendige jurisprudentie in de ruimtelijke ordening dat geen recht van vrij uitzicht bestaat. Daarnaast wordt het zicht reeds beperkt door bestaande bomenrijen die het perceel omzomen en die buiten het plangebied liggen. Daardoor is ons inziens geen sprake van vrij uitzicht. De gemeente heeft dit punt in de belangenafweging meegenomen.*
- e. *De betreffende gronden vallen buiten de reikwijdte van het voorliggende bestemmingsplannen. Het staat u vrij om bij de gemeente een verzoek te doen om deze gronden in eigendom te krijgen. Op voorhand kan echter niet worden aangegeven of aan een dergelijk verzoek mee zal worden gewerkt. Dit is mede afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen van het gebied, welke onderdeel is van de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie.*

De zienswijze is ongegrond.

5. Groep buurt(burger)initiatief Kerkweg hoek Joppelaan

- a. De groep heeft een alternatief voorstel gemaakt voor het gebied Kerkweg Joppelaan

Reactie gemeente

- a. *Op voorhand constateren wij dat uit uw alternatieve voorstel en uw zienswijze volgt dat u geen bezwaren hebt ten aanzien van de ontwikkeling van de in geding zijnde woningen aan de Joppelaan en dat u deze woningen in uw plannen heeft meegenomen. Met betrekking tot de afwijkende ligging van de ontsluiting ten opzichte van uw voorstel wordt verwezen naar de reactie onder 1.a.*

In aanvulling wijzen wij op het volgende. Er is reeds verschillende keren met u gesproken over uw initiatief. Daarbij is aangegeven dat uw ideeën zullen worden meegenomen bij de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie, waarin integrale keuzes met betrekking tot de toekomst van de omgeving Kerkbuurt zullen worden gemaakt. Mocht hieruit volgen dat aanvullende woningbouw aan de achterzijde van de in geding zijnde locatie mogelijk is, dan zal dit niet automatisch betekenen dat uw alternatieve voorstel kan worden uitgevoerd. Op dat moment zullen wij de gronden voor ontwikkeling openbaar te koop aanbieden. Wij kunnen u daarbij,

gelet op de wettelijke verplichtingen en vereisten (bijvoorbeeld Didam-arrest), geen voorkeurspositie geven en moeten ook andere partijen in de gelegenheid stellen de gronden te verwerven. Dit maakt dat wij, in weerwil van uw verzoek, ook niet met u in overleg kunnen treden over de verdere uitwerking van uw plannen. Dit is pas mogelijk indien u, nadat de gronden openbaar te koop zijn aangeboden, een eigendomsrecht heeft verkregen.

De zienswijze is ongegrond.

Bijlage 1: Publicatie ontwerpbestemmingsplan Joppelaan

Bijlage 2: Verslag en Advies Subcommissie Zienswijzen

Bijlage 1: Publicatie ontwerpbestemmingsplan Joppelaan



GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Schiedam

Nr. 542992

20 december

2023

Bekendmaking terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Joppelaan' en ontwerpbesluit hogere waarden

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam maken ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht, bekend dat met ingang van donderdag 21 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Joppelaan' met het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden voor een ieder ter inzage ligt.

Aanleiding en planopzet

Via het bestemmingsplan Joppelaan worden twee eengezinswoningen mogelijk gemaakt met een maximale bouwhoogte van 8 meter. De ontwikkeling is niet toegelaten op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan 'Kethelse Venen'. Onder meer doordat er een agrarische bestemming op deze gronden ligt waardoor woningen niet zijn toegestaan. Om de twee woningen mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien. Omdat de voorkeurgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden wordt, wordt gelijktijdig een ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd.

Plangebied en inhoud

Het plangebied ligt ten noorden van de Joppelaan net ten oosten van Joppelaan 1.

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Joppelaan', het ontwerpbesluit hogere waarden en de overige op de zaak betrekking hebbende stukken, liggen vanaf donderdag 21 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage. Het bestemmingsplan is ook te bekijken op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (zoek via het planidentificatienummer: NL.IMRO.0606.BP00113-0001 of de zoekterm Joppelaan).

De stukken liggen eveneens ter inzage bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het Stads kantoor, Stadserf 1 te Schiedam. Er kunnen beperkingen gelden bij het inzien van de stukken bij het KCC. Om die reden adviseren wij u gebruik te maken van de digitaal te raadplegen stukken.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen de ontwerpen kenbaar maken bij de Gemeenteraad van Schiedam, t.a.v. Manager Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid, postbus 1501, 3100 EA te Schiedam. Mondelinge zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht bij de balie Bouwen, Wonen en Milieu van het KCC. Indien een schriftelijke zienswijze niet mogelijk is, dan heeft een digitale mondelinge zienswijze (bijvoorbeeld via Skype of Teams) of een telefonische zienswijze de voorkeur. Een zienswijze per mail is niet mogelijk.

Vragen en opmerkingen

Voor vragen of opmerkingen over het ontwerpbestemmingsplan en de verdere procedure kunt u via telefoonnummer 14010 contact opnemen de heer M.J. Kap, juridisch adviseur ruimtelijke ontwikkeling. U kunt voor vragen of opmerkingen ook een mail sturen naar m.kap@schiedam.nl.

Bijlage 2 :Verslag en Advies Subcommissie Zienswijzen (nnb)