



gemeente
Schiedam

Bestemmingsplan Snippergroen 2017



September 2017

Bestemmingsplan Snippergroen 2017

Ontwerp : **3 mei 2017**

Vastgesteld door
de gemeenteraad : **19 september 2017** bij besluit nr. **17VR037**
Uitspraak Afdeling
bestuursrechtspraak
van de Raad van State :

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding.

Snippergroen 2017

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	3
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal en Regionaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk/lokaal beleid	9
Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	11
4.1 Water	11
4.2 Natuurbescherming	11
4.3 Externe veiligheid	11
4.4 Geluid	12
4.5 Luchtkwaliteit	12
4.6 Archeologie	12
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	15
5.1 Algemene juridische opzet	15
5.2 Bestemmingen	15
5.3 Dubbelbestemmingen	16
5.4 Overige bepalingen	16
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	17
6.1 Economische uitvoerbaarheid	17
6.2 Exploitatieplan	17
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
Bijlagen bij de toelichting	21
Bijlage 1 Nota van zienswijzen bestemmingsplan Snippergroen 2017	22

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Door ontwikkelingen in het verleden is er veel snippergroen ontstaan. Dit wordt ook wel 'onduidelijk openbaar groen' genoemd, aangezien niet duidelijk is of het hier een belangrijke openbare functie heeft of dat de grond alsnog aan derden uitgegeven kan worden. Regelmatig is er vraag van bewoners om deze gronden uit te geven. De nota 'Werkwijze snippergroen' biedt de spelregels waaraan bij de uitgifte van snippergroen moet worden voldaan.

Op basis van het snippergroenbeleid is in 2016 op verschillende momenten besloten om snippergroen uit te geven aan bewoners. Op deze manier verdwijnt onduidelijk openbaar groen en ontstaat er een schoon en geordend Schiedam. Met dit bestemmingsplan wordt de uitgifte van deze gronden planologisch doorvertaald door de (openbare) groenbestemming te wijzigen naar een woon- of tuinbestemming.

1.2 Ligging plangebied

Het bestemmingsplan betreft de gronden waar in 2016 sprake is geweest van de uitgifte van snippergroen, uitgezonderd de locaties gelegen binnen het bestemmingsplan 'Nieuwland 2004' welke worden meegenomen bij de reguliere herziening van dat bestemmingsplan. Het bestemmingsplan betreft de locaties Iepenlaan 88, Jacobus J.W. Boezemanstraat 16 en 18, Koekoekslaan 9-13 (oneven), Koggeschip 2-14 (even), Laagland 2-6 (even), 13-23 (oneven) en 14-18 (even), Molensingel 105, 123 en 133, Rietkraag 19-23 (oneven) en Weide 2-6 (even) en 19-23 (oneven). De locaties zijn weergegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1 - Ligging locaties bestemmingsplan Snippergroen 2017 in Woudhoek (links) en Kethel (rechts)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied zijn momenteel 3 bestemmingsplannen van kracht, welke met dit plan (gedeeltelijk) worden herzien. Het betreft de volgende plannen:

Bestemmingsplan	IMRO-code	Vaststelling raad
Kethel e.o.	---	21 april 2011
Woudhoek	NL.IMRO.0606.BP0005-0002	2 februari 2012

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- de toelichting: hierin worden de overwegingen beschreven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming, evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen;
- de regels: hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de in dit plan begrepen gronden, en;
- een verbeelding/plankaart, met daarop aangegeven de bestemmingen van alle gronden.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

De locaties waar sprake is geweest van uitgifte van snippergroen zijn gelegen in de wijken Kethel (Tuindorp en Vogelbuurt) en Woudhoek (Botenbuurt en Kastelenbuurt). In het vervolg van deze paragraaf worden deze buurten in het kort beschreven.

Tuindorp

Tuindorp omvat onder andere de Molensingel en de Iepenlaan. Tuindorp ligt in het zuiden van het noordelijke stadsdeel van Schiedam, ingeklemd tussen de Molensingel, Hargsingel, Schiedamseweg en Prinses Beatrixlaan. Het stamt uit de eerste jaren na de Tweede Wereldoorlog. Als één van de eerste nieuwbouwwijken uit de wederopbouwperiode heeft deze buurt een hoge cultuurhistorische waarde. Het groene karakter van Tuindorp wordt voornamelijk bepaald door particuliere tuinen. Er wordt hier en daar een strookje openbaar plantsoen of gazon aangetroffen. Binnen Tuindorp staan enkele bomen behorend tot het openbaar groen. Langs de randen van de wijk zijn, aangrenzend aan de watergangen, gazons met laanbeplanting aangelegd. Langs de Schiedamseweg staat een laanbeplanting met boomhazelaars. Op enkele locaties in het plangebied is reeds eerder een strookje openbaar plantsoen of gazon aan de aangrenzende bewoners uitgegeven.

Vogelbuurt

De Vogelbuurt omvat 2 onderling verschillende buurten: de oorspronkelijke Vogelbuurt, gebouwd in de jaren '50, en Kethel-Oost, gebouwd in de jaren '70 van de vorige eeuw. De wijk wordt doorsneden door de Zwaluwlaan. De Koekoekslaan vormt de grens tussen de oorspronkelijke Vogelbuurt en Kethel-Oost: de huizen aan de westkant behoren tot de Vogelbuurt, aan de oostkant tot Kethel-Oost. Kethel-Oost omvat de Weide, Koekoekslaan, Bosrand, Hooiland, Oever, Kaag, Rietkraag en Laagland. De buurt wordt begrensd door de Koekoekslaan, het Duivenpad, de Zwaluwlaan en de Poldervaart. De buurt is een ruim opgezette woonwijk met als belangrijkste groenstructuur het openbare groen tussen de huizen en een groenstrook langs de Poldervaart en aan de oostzijde en in het midden van de Zwaluwlaan. Privé-tuinen en openbaar groen gaan geleidelijk in elkaar over, in de erfpachtbepalingen en de verkoopakten is indertijd een bepaling opgenomen dat geen erfscheidingen aangebracht mogen worden tussen de tuinen onderling en de tuinen en het gemeenschappelijke groen.



Afbeelding 2 - Uitgifte snippergroen Kethel-Oost

De kenmerkende opzet van de buurt is bij de uitgifte als uitgangspunt genomen. Doordat bewoners van aaneengesloten blokken huizen maximaal 3 meter privé-tuin kunnen kopen, blijft deze opzet behouden (zie afbeelding 2). Dit impliceert eveneens dat aanvragen om uitgifte van groen, die niet in overeenstemming zijn met de onderstaande kaart, niet gehonoreerd zullen worden. Tegen eventueel illegaal in gebruik genomen grond zal dan ook handhavend worden opgetreden, conform de richtlijnen werkwijze snippergroen.

Botenbuurt

De Botenbuurt, gelegen ten oosten van de Van Dalsumlaan en ten zuiden van de Scheepvaartweg, is een mix van etage- en eengezinswoningen. De woningen, onder andere die aan het Koggeschip, zijn midden jaren '80 gerealiseerd. Een groot deel van de woningen zijn van het 'opgetilde' type. Op de begane grond bevindt zich een carport / parkeervoorziening en daarboven de woonkamer. De buurt kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid.

Kastelenbuurt

De Jacobus J.W. Boezemanstraat ligt in de Kastelenbuurt, in het noordoosten van Woudhoek. De Kastelenbuurt kenmerkt zich hoofdzakelijk door de veelheid aan eengezinswoningen. De bouw van deze woningen is eind jaren '80 gestart. De eengezinswoningen zijn voor het merendeel rijwoningen, maar ook twee-onder-één kapwoningen komen in deze buurt voor. Naast de eengezinswoningen bestaat een kwart van de woningen uit appartementen voor ouderen. De ruimtelijke opzet van de wijk is in vergelijking met de andere buurten in Woudhoek iets ruimer.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het relevante ruimtelijk beleid voor het bestemmingsplan op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Per beleidsstuk is aangegeven in hoeverre deze haar doorwerking heeft in het bestemmingsplan.

3.1 *Rijksbeleid*

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit, en schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en het behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

Schiedam maakt onderdeel uit van de regio Zuidvleugel. De structuurvisie zet voor wat betreft deze regio, en voor zover van belang voor Schiedam, in op het verbeteren van het vestigingsklimaat door het optimaal benutten en verbeteren van de bereikbaarheid, mede door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal logistiek netwerk, het borgen van de waterveiligheid en een het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) aan woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij.

De structuurvisie gaat uit van het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen. Een dergelijke wijze van programmeren is vereist om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en om krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening op grond waarvan bij ruimtelijke besluiten gemotiveerd moet worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, waardoor de ladder niet van toepassing is op het bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Een aantal rijksbelangen wordt met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen die aan bod komen zijn: rijksvaarwegen, de mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen, primaire waterkeringen, de ecologische hoofdstructuur, het IJsselmeergebied, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ruimtereservering voor de parallelle Kaagbaan. Geen van deze rijksbelangen zijn van toepassing op het plangebied. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in het Barro

3.2 *Provinciaal en Regionaal beleid*

3.2.1 Provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 voor de gehele provincie de structuurvisie 'Ruimte en Mobiliteit' vastgesteld. De provincie heeft op 14 december 2016 de geactualiseerde versie van deze visie vastgesteld, welke op 12 januari 2017 in werking is getreden. De structuurvisie gaat uit van structurele, maar ook onzekere, veranderingen in de samenleving, economie en het milieu. Veranderingen die er toe leiden dat de voorspelbaarheid van ontwikkelingen vermindert. Binnen dit dynamische speelveld zet de provincie in op het beter benutten en verder opwaarderen van bovenlokale netwerken, landschapsstructuren en verstedelijkingspatronen. De behoefte van de gebruikers staat daarbij centraal; het aanbod moet zijn afgestemd op hun vraag.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie: beter benutten en opwaarderen van wat er is, vergroten van de agglomeratiekracht, verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied, met een inzet op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

3.2.2 Provinciale verordening Ruimte

Samen met de structuurvisie is de verordening 'Ruimte' vastgesteld en in 2016 geactualiseerd. In deze verordening vindt een juridische vertaling plaats van het beleid uit de structuurvisie. De verordening stelt regels met betrekking tot belangrijke ruimtelijke elementen die een doorwerking hebben in het bestemmingsplan. Onderwerpen die aan bod komen zijn onder andere de ladder voor duurzame verstedelijking, kantoren, bedrijven, detailhandel, veiligheidszoning oevers Nieuwe Maas, ruimtelijke kwaliteit, herbestemmen bestaande bebouwing buiten het bestaand stadsgebied, ecologische hoofdstructuur, molenbiotopen, windenergie, regionale waterkeringen, buitendijks bouwen en archeologie.

De ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening is geïncorporeerd in de provinciale verordening. Het bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het plan hoeft daarom niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Een bestemmingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde dient een regeling te bevatten die deze waarden beschermt. Geen sprake is van gronden welke op grond van de provinciale verordening zijn aangewezen als dergelijke gebieden. Dit neemt niet weg dat de overige mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op grond van deze regeling is een vergunning vereist voor het bouwen en het uitvoeren van werken of werkzaamheden, welke pas kan worden verleend nadat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

Geen van de overige provinciale belangen zijn van toepassing op het plangebied. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de provinciale verordening.

3.2.3 Woonvisie 2011-2020

In 2011 heeft de provincie de 'Woonvisie 2011-2020' vastgesteld. De provincie streeft op grond van de Woonvisie, in aansluiting op de provinciale structuurvisie, een aantrekkelijke leefomgeving na. Een leefomgeving waarin de ruimte voor wonen, werken, reizen en recreëren in balans is en waar vraag en aanbod op elkaar aansluiten. Verstedelijking dient zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te worden geconcentreerd, waardoor investeringen in de gebouwde omgeving worden gebundeld en de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat de woningen (en de woonomgeving) passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen; ze dienen zowel levensloopbestendig als duurzaam te zijn. De uitgifte van snippergroen als tuin ten behoeve van de woning draagt bij aan deze ambitie.

3.3 Gemeentelijk/lokaal beleid

3.3.1 Stadsvisie

Op 28 september 2009 heeft de gemeenteraad de 'Stadsvisie Schiedam 2030' vastgesteld. Deze Stadsvisie geldt als een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De Stadsvisie is tot stand gekomen in samenspraak met veel partijen uit de stad. In dit kader is van december 2008 tot en met april 2009 een interactief traject uitgevoerd met een grote betrokkenheid van burgers, partners, ondernemers en raadsleden. De uitkomsten van dit traject zijn opgenomen in de Stadsvisie. In de Stadsvisie wordt geconcludeerd dat het onmogelijk is om alle hoofdpogaven tegelijk uit te voeren. Daarom vormen de hoofdpogaven het kader waar, binnen de periode 2010-2030, ruimtelijke werkzaamheden uit voortvloeien.

De Stadsvisie zet in op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. De woningvoorraad dient te worden verbreed naar doelgroepen die kapitaalkrachtiger zijn en een vergroting van de marktsector mogelijk maken. Hierdoor kan beter worden voldaan aan de vraag van midden- en hogere inkomensgroepen naar een wooncarrière in de stad, wordt ruimte geboden voor sociale stijging en wordt een impuls gegeven voor een breed en aantrekkelijk voorzieningsniveau. Gestreefd wordt naar het realiseren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving. De uitgifte van snippergroen als privétuin draagt hier aan bij.

3.3.2 GroenBlauwe Structuurvisie

Begin 2015 is de GroenBlauwe Structuurvisie vastgesteld. Daarin wordt een visie gegeven op het toewerken van het toekomstige groenblauwe netwerk naar sfeer, gebruik, status en toekomstwaarde en de relaties tussen de verschillende onderdelen van het groenblauwe netwerk. De visie beschrijft in hoofdlijnen een groenblauwe structuur die opgebouwd is uit drie grootheden. Twee sterke eigen identiteiten met hun eigen invloeden en sferen, namelijk de wereld rond de rivier en het landschap van Midden-Delfland. De verbindende factor tussen deze twee werelden is het landschap in de Poldervaartpolder welke gekenmerkt wordt door een sterk centraal element, de naamdrager van de polder: de Poldervaart. Dit geeft een ultieme afwisseling van groenblauwe gebieden en sferen die in zijn totaal een perfecte basis vormt voor een grootschalige, robuuste groenblauwe structuur voor de stad. Hier ligt een fijnmaziger netwerk van groen- en blauwstructuren overheen welke deze grootheden verbindt met aanpalende wijken en de binnenstad. De visie is verder uitgebouwd op basis van ruimtelijke kenmerken. De verschillende lagen hebben een sterke overlap met elkaar en zorgen zo voor een integrale groenblauwe structuur. In hoofdstuk 7 van de Groenblauwe Structuurvisie staat het gemeentelijk uitvoeringsprogramma op het gebied van groen- en blauw. In het ambitieschema wordt aangegeven hoe de leefbaarheid in wijken en buurten vergroot kan worden. Hierbij wordt onder andere verwezen naar het 'uitgeven van rest- en snippergroen aan bewoners'.

3.3.3 Nota 'Werkwijze Snippergroen'

Als gevolg van ontwikkeling in het verleden, veranderde inzichten en/of herinrichtingen van het openbaar gebied, zijn er in de stad veel plekken ontstaan waarvan niet duidelijk is of het aanwezige openbaar groen nog een belangrijke openbare functie heeft, of dat het betreffende groen (alsnog) voor uitgifte aan derden in aanmerking komt ('onduidelijk openbaar groen'). De aanwezigheid van 'onduidelijk openbaar groen' brengt dan ook regelmatig de vraag van burgers met zich mee om uitgifte van een deel van dit groen voor privégebruik.

De nota is bedoeld om te komen tot heldere en consistente richtlijnen omtrent de uitgifte en handhaving van snippergroen, alsmede het ontstaan van nieuw 'onduidelijk' (snipper)groen te voorkomen. Zo komt er duidelijkheid voor de Schiedamse burgers, wordt helder welk groen door de gemeente beheerd en onderhouden moet worden en krijgt het onderwerp snippergroen bovendien een plek in de integrale afweging die plaatsvindt bij plannen inzake het onderhoud van de openbare ruimte en bij stedelijke ontwikkelingen. De uitgifte van het 'snippergroen' is getoetst aan de uitgangspunten van deze nota. Het doorvertalen van de uitgifte in het bestemmingsplan is één van de afspraken die in het kader van dit beleid is gemaakt.

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

Het al dan niet voldoen aan verschillende planologische en milieutechnische randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan getoetst op planologische en milieutechnische randvoorwaarden.

4.1 Water

Ten behoeve van de uitvoering van de wettelijk verplichte watertoets moet in samenhang met een bestemmingsplan een waterparagraaf worden opgesteld. Het bestemmingsplan biedt, in vergelijking tot het voorheen geldende bestemmingsplan, geen ruimere mogelijkheden om verhardingen aan te brengen. Het plan heeft daarmee geen planologisch effect op het watervasthoudend vermogen binnen het plangebied. In het kader van de bestemmingsplannen 'Kethel e.o.' en 'Woudhoek' zijn in het recente verleden reeds waterparagrafen opgesteld. Aangezien het bestemmingsplan niet leidt tot een wijziging van de daarin beoordeelde wateraspecten wordt aanvullend verwezen naar deze waterparagrafen.

4.2 Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de ecologische soortenbescherming en ecologische gebiedsbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. In de toelichting van een bestemmingsplan moeten de gevolgen van het bestemmingsplan voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels. Het bestemmingsplan leidt niet tot enige ruimtelijke ontwikkelingen welke van invloed zijn op de duurzame instandhouding van enige aanwezige flora en fauna. Aanvullend wordt korthedshalve verwezen naar de bij de bestemmingsplannen 'Kethel e.o.' en 'Woudhoek' gevoegde flora- en faunaparagrafen.

4.3 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met een groot aantal bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag / verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), in geval van inrichtingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), in geval van transportroutes voor gevaarlijke stoffen, en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), in geval van buisleidingen is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de oriëntatiewaarde veroorzaakt. Geen van deze risicobronnen ligt in of in de nabijheid van het plangebied. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor uitvoering van het bestemmingsplan.

4.4 *Geluid*

Op grond van de Wet geluidhinder zijn normen gesteld met betrekking tot de maximale geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Op grond van de Wet geluidhinder moet aan deze normen worden voldaan indien een woning binnen een wettelijke geluidszone is gelegen. Hoewel het plangebied gelegen is binnen een of meerdere wettelijke geluidszones, voorziet het bestemmingsplan niet in toevoeging van woningen of andere geluidgevoelige functies. De Wet geluidhinder staat uitvoering van het bestemmingsplan daarmee niet in de weg.

4.5 *Luchtkwaliteit*

De Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit zijn geïmplementeerd in de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer). De wet bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Voor NO₂ en PM₁₀ geldt een grenswaarde van maximaal 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie. Voor PM_{2,5} geldt een maximale grenswaarde van 25,0 µg/m³. De wijziging van de bestemming van de gronden van een (openbare) groenbestemming naar een tuinbestemming heeft geen effect op de luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6 *Archeologie*

4.6.1 Beleidskader

De gemeente Schiedam heeft een archeologisch beleid en beleidsinstrumenten ontwikkeld, waaronder de beleidsnota 'Archeologische Monumentenzorg gemeente Schiedam' en de 'Archeologische Waardenkaart Schiedam' (januari 2008). Hiermee is een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen gewaarborgd. Het beleid sluit aan op en komt mede voort uit het Rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem, voor documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is en dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden. Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

4.6.2 Bewoningsgeschiedenis

Het plangebied maakt deel uit van een veengebied waarop in verschillende periodes klei is afgezet (Afzettingen van Duinkerke I en III). Diverse stroomgordels in (de omgeving van) het plangebied dateren in aanleg uit de late Prehistorie, en vinden hun oorsprong mogelijk in veenwatertjes. Op het veen werd vanaf de IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling) gewoond. De bekende vindplaatsen uit de Romeinse tijd in en nabij het plangebied zijn meestal gerelateerd aan de later met klei opgevulde geultjes en de oevers ervan. Lokaal vond in de Vroege Middeleeuwen mogelijk hernieuwde veengroei plaats.

In de 10e-11e eeuw werd het (klei-op)veengebied ontgonnen. Daarbij ontstond het verkavelingspatroon dat nog goed te zien is op de topografische kaart van circa 1850. De riviertjes de Harg en Thurlede bepaalden de structuur van de ontginningen. De Schiedamseweg vormde vermoedelijk een bewoningslint waarlangs de ontginningsboerderijen stonden. Een belangrijk element, ook in het huidige kaartbeeld, is de Poldervaart, die circa 1280 werd aangelegd ter verbetering van de afwatering. Deze vaart doorsnijdt alle oudere

historisch-geografische elementen. Langs de vaart kwam later plaatselijk enige bebouwing en er werden bijvoorbeeld ook molens gebouwd. Een ander belangrijk element in de omgeving vormt de historische dorpskern van Kethel.

4.6.3 Archeologische verwachting

Het plangebied heeft een redelijk hoge tot hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische waarden. In het gehele plangebied zijn vindplaatsen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen te verwachten. De bewoningsresten uit de verschillende periodes kunnen op behoorlijk wisselende dieptes voorkomen. Voor de IJzertijd en de Romeinse tijd lijkt de ligging van de vindplaatsen bepaald te zijn door de Duinkerke I-geulruggen. Voor de Middeleeuwen zijn de oude lijnen van de Vlaarding, Schiedamseweg, Harg, Thurlede en Poldervaart bepalend voor de locatie van de vindplaatsen.

Voor het gehele plangebied geldt gelet op de verwachte aanwezige waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op grond van deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod (met afwijkingsbevoegdheid) en een vereiste tot het hebben van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden welke een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld (Woudhoek; Waarde - Archeologie 1) of 1,0 meter beneden maaiveld (Kethel; Waarde - Archeologie 2). Een archeologisch onderzoek is verplicht gesteld om af te kunnen wijken van het bouwverbod of om de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden te kunnen verlenen.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemene juridische opzet

Dit bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische vertaling van de uitgifte van snippergroen en biedt de mogelijkheid deze gronden te gebruiken als erf en/of tuin. Het bestemmingsplan heeft een belangrijke functie als toetsingskader voor bouwaanvragen en het toekomstige gebruik van de gronden en gebouwen. Het plan is opgesteld op basis van de SVBP2012 en het IMRO 2012.

Op de bijbehorende verbeelding (plankaart) is te zien waar en welke bestemmingen van toepassing zijn. Eveneens is op de verbeelding de exacte omvang en ligging van het plangebied vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn gebaseerd op standaardregels van de gemeente Schiedam. De standaardregels vormen de basis voor keuzes met betrekking tot gebruik van bestemmingen en aanduidingen in het bestemmingsplan. Wijzigingen ten opzichte van deze standaardregels vloeien voort uit bepaalde situaties die zich in het plangebied voordoen.

Opbouw regels

De regels zijn als volgt gestructureerd:

- Hoofdstuk 1 van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de begripsbepalingen (artikel 1) waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 (wijze van meten) wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering (zoals goothoogte, bouwhoogte, inhoud en oppervlakte) in het plan gemeten moet worden.
- In hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels gelden. Uitgangspunt is om tenminste de bestaande planologische situatie te bestemmen (zie paragraaf 5.2 en 5.3).
- In hoofdstuk 3 staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- Hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Wonen

De gronden die voorheen functioneerden als snippergroen zijn uitgegeven aan de bewoners. Het toevoegen van aanvullende erfbebouwing kan gelet op de landelijk geldende regels inzake het omgevingsvergunningvrij bouwen (artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) niet worden tegengegaan op delen van het perceel gelegen direct achter het hoofdgebouw, mits op meer dan 1,0 meter van het openbaar gebied. Voormalig snippergroen welke ziet op een verdieping van de achtertuin of het achtererf is om deze reden bestemd als 'Wonen'. Voor deze gronden geldt de algemene regel op grond waarvan erfbebouwing is toegelaten tot een oppervlakte van 75 m², mits niet meer dan 40% van het gehele bij een woning behorende erf bebouwd is.

5.2.2 Tuin

Een deel van de uitgegeven gronden is gelegen naast de woning. Gelet op het feit dat het toevoegen van aanvullende erfbebouwing op dit deel van het erf niet omgevingsvergunningvrij is en erfbebouwing op dit deel van het perceel ook niet wenselijk is, zijn deze delen bestemd als 'Tuin'. Voor deze gronden geldt dat uitsluitend erfafscheidingen zijn toegelaten.

5.3 *Dubbelbestemmingen*

5.3.1 Waarde - Archeologie

Voor het gehele plangebied geldt één archeologische (verwachtings)waarde (zie Archeologie). Deze verwachtingswaarde wordt beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod en is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden vereist indien deze de in de regels genoemde maten overschrijden. Indien deze maten worden overschreden kan een omgevingsvergunning pas worden verleend nadat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Aan het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden. Hierdoor kunnen mogelijk aanwezige monumenten in de bodem worden behouden gekoppeld aan de vergunning. Aanvullend is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor deze bij het verkrijgen van nadere informatie geheel of gedeeltelijk kan worden verwijderd.

5.4 *Overige bepalingen*

5.4.1 Algemene afwijkingsregels

In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk met recht bestemd. In aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden bij de individuele bestemmingen is een aantal 'Algemene afwijkingsregels' opgenomen. Om te voorkomen dat kleine meetfouten tot grote gevolgen leiden en om enigszins flexibel met maatvoeringen om te kunnen gaan, zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen om in geringe mate te kunnen afwijken van genoemde maten, oppervlaktes enzovoorts.

5.4.2 Algemene gebruiksregels

Het toegelaten gebruik van de gronden is geregeld in de individuele bestemmingen. De verbodsbepaling inzake prostitutie geldt uniform voor het gehele plangebied en is daarom benoemd in de 'Algemene gebruiksregels'.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Enkel aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn kosten verbonden welke door de gemeente bekostigd worden. De economische uitvoerbaarheid van dit conserverende plan kan daarom als aangetoond worden beschouwd.

6.2 Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1 van het besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, indien sprake is van één van de in artikel 6.2.1 van het Bro genoemde bouwactiviteiten, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen.

De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Indien een exploitatieplan vereist is moet de gemeenteraad het exploitatieplan tegelijk vaststellen met de planologische maatregel die het bouwen mogelijk maakt. Een gemeente behoeft geen exploitatieplan op te stellen indien het kostenverhaal al op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd') en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn. Die laatste situatie kan zich voordoen wanneer met alle eigenaren een overeenkomst is gesloten waarin de inrichting van de locatie en het kostenverhaal is geregeld. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waardoor geen aanleiding bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de diverse bestuurlijke partners worden betrokken bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Aangezien het bestemmingsplan uitsluitend ziet op het in overeenstemming brengen van de planologische met de feitelijke situatie, en dit de bekende belangen van de bestuurlijke partners niet schaadt heeft geen bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft vanaf 4 mei 2017 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn 3 zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen en de reactie hierop zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Snippergroen 2017'.

Beroep

De vaststelling van het bestemmingsplan is op de in artikel 3.8, derde lid van de Wro voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Belanghebbenden kunnen binnen de wettelijke beroepstermijn tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Nota van zienswijzen bestemmingsplan Snippergroen 2017



gemeente
Schiedam

gemeente Schiedam domein Stedelijke Ontwikkeling Team Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid
Postbus 1501 3100 EA Schiedam
Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
T 14 010 W www.schiedam.nl

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Snippergroen 2017

- Gemeentelijke reactie op zienswijzen

Inleiding

Op 3 mei 2017 is het ontwerp-bestemmingsplan ‘Snippergroen 2017’ bekend gemaakt. De bekendmaking vond plaats door publicatie in de Staatscourant, het Gemeentebled, het Nieuwe Stadsblad en op de internetsite van de gemeente. Aanvullend is een brief verspreid onder de bewoners op wiens percelen het bestemmingsplan betrekking heeft. Het ontwerp heeft vanaf 4 mei 2017 tot en met 15 juni 2017 ter inzage gelegen op het stadskantoor en was digitaal beschikbaar via de website van de gemeente Schiedam en de landelijke database www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen ten aanzien van de ontwerpen. Gedurende deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden hieronder samengevat en zakelijk weergegeven.

Zienswijzen

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3061, 2601 DB te Delft.
2. E. Ebbens, Laagland 18, 3121 TA te Schiedam.
3. J. Gaasbeek, Oever 23, 3121 XR te Schiedam.

1. Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap hanteert bij ruimtelijke plannen het ‘stand still’ principe, wat betekent dat een verandering in de planologische situatie van een gebied geen effect mag hebben op het watervasthoudend vermogen van dit gebied. Het omzetten van de bestemming biedt ruimte voor de bouw van (vergunningsvrije) bouwwerken en het verharderen van de tuinen. Ten gevolge van het bestemmingsplan treedt hierdoor een vermindering van het watervasthoudend vermogen in het gebied op. Gelet hierop wordt verzocht compenserende maatregelen te treffen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van gronden met een openbare functie naar een tuin- of woonbestemming. De totale oppervlakte van de met dit plan te wijzigen gronden bedraagt 1.351 m². Hiervan was 645 m² op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan bestemd als ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en 706 m² als ‘Groen’. In de zienswijze wordt opgemerkt dat ten gevolge van het wijzigen van de bestemming de oppervlakte aan verharding en bebouwing kan toenemen, hetgeen van invloed is op het watervasthoudend vermogen van het gebied. Hiermee wordt er aan voorbij gegaan dat het verharderen van de gronden, voor zover dit al gebeurt op het moment dat deze als tuin in gebruik worden genomen, reeds mogelijk was op grond van de voorheen geldende bestemmingen. De als ‘Verkeer - verblijfsgebied’ bestemde gronden mochten onder andere worden gebruikt voor wegen, paden en parkeervoorzieningen. Ook binnen de groenbestemming waren ontsluitingswegen en paden toegelaten, zonder dat hiervoor een nadere omgevingsvergunning vereist was. De veronderstelde toename van verharding was daarmee reeds mogelijk op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan. Anders dan wordt verondersteld leidt de verandering van de planologische situatie niet tot een toename van de mogelijkheden tot het aanbrengen van verhardingen. Het bestemmingsplan heeft daarmee, in vergelijking tot hetgeen op grond van de voorheen geldende bestemmingsplannen was toegelaten, planologisch geen effect op het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Aanvullend wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan geen extra ruimte biedt voor het bouwen van bouwwerken. De maximale bouwmogelijkheden op het erf bij een woning, zoals deze voor heel Schiedam uniform gelden, worden met dit bestemmingsplan niet verruimd. Zowel op grond van het oude als het nieuwe bestemmingsplan is bij een woning maximaal 75 m² aan erfbebouwing toegelaten. Het uitgeven van gronden als tuin maakt dit niet anders. Het verharderen van tuinen wordt niet gereguleerd via het bestemmingsplan. Enige daarmee samenhangende compenserende maatregelen vallen derhalve buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Gelet hierop zien wij geen aanleiding om in het kader van dit bestemmingsplan compenserende maatregelen te treffen. Dit neemt niet weg dat wij er, samen met u, naar blijven streven de algehele watersituatie in Schiedam te verbeteren. Dit omvat ook het informeren van bewoners over de effecten van het verharderen van erven en tuinen, zoals bijvoorbeeld op het waterbergend vermogen van het gebied. Hiervoor is echter geen ruimte in het kader van dit bestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.

2. E. Ebbens

- a. De bewonersbrief had naar alle bewoners van Kethel-Oost gestuurd moeten worden en had een beschrijving van de procedure moeten bevatten.
- b. Alle uitgifte van snippergroen in Kethel-Oost had in hetzelfde plan behandeld moeten worden.
- c. De grond is uitgegeven zonder overleg met de bewoners, terwijl de toetsing over de wenselijkheid daarvan achteraf plaatsvindt. Daarbij is geen rekening gehouden met de oorspronkelijke uitgangspunten voor de wijk Kethel-Oost.
- d. De uitgifte van gronden gaat ten koste van een samenhangend geheel van openbaar groen.
- e. Verzocht wordt Kethel-Oost als afzonderlijke buurt op te nemen in paragraaf 2.2 van de toelichting.
- f. Uitgifte van openbaar groen doet afbreuk aan de GroenBlauwe Structuurvisie.
- g. De uitgifte van gronden gebeurt niet omdat sprake is van snippergroen als bedoeld in de nota, maar omdat sprake is van zonder toestemming in gebruik genomen openbare groengebieden.
- h. De uitgifte van grond zorgt er voor dat deze gronden niet meer kunnen functioneren als leefgebied voor flora en fauna.
- i. Voor Kethel-Oost geldt een kettingbeding op grond waarvan geen erfafscheidingen mogen worden aangebracht op meer dan 4,0 meter uit de achtergevel van de woning.
- j. De regel inzake de maximale bouwdiepte van 4,0 meter voor aanbouwen is niet noodzakelijk.
- k. De bouwmogelijkheden zijn zodanig dat deze het open karakter van de binnentuinen schaden.

Reactie gemeente

- a. *Het ter inzage leggen van het bestemmingsplan is bekend gemaakt door een kennisgeving in de Staatscourant, het Gemeenteblad, het Nieuwe Stadsblad en via de site van de gemeente Schiedam. Daarnaast is een kennisgeving gezonden aan alle direct betrokkenen; diegenen die in 2016 snippergroen hebben verworven. Met het op deze wijze bekend maken van het bestemmingsplan wordt meer dan voldaan aan de wettelijke eisen, en heeft een ieder kennis kunnen nemen van het voorgenomen besluit. Er was derhalve geen reden om alle bewoners van Kethel-Oost aanvullend ook per brief te informeren. De bekendmaking omvat een korte, zakelijke omschrijving van de procedure en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Daarmee is iedereen bekend met de vervolgstappen die men kan zetten op het moment dat men zich niet kan vinden in het bestemmingsplan. Wij zien derhalve geen aanleiding om de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan op te schorten.*
- b. *Het was, zoals door u wordt voorgesteld, mogelijk geweest alle uitgifte van snippergroen in Kethel-Oost in hetzelfde plan te behandelen. In dit geval is er echter voor gekozen om de uitgifte van snippergroen per jaar in plaats van per deelgebied te behandelen. Reden hiervoor is in de eerste plaats dat de uitgifte van snippergroen in geheel Schiedam plaatsvindt, en niet alleen in Kethel-Oost. Op deze wijze wordt zo spoedig mogelijk na uitgifte het bestemmingsplan aangepast aan de nieuwe situatie. Daarbij betreft elke uitgifte een individueel proces welke niet in alle gevallen gelijktijdig kunnen worden doorlopen. Dit is ook de reden geweest dat voor een deel van Kethel-Oost de bestemming vorig jaar reeds is aangepast met het plan 'Snippergroen 2016'. Dit betrof de gevallen waarin de uitgifte van gronden in 2015 heeft plaatsgevonden.*

Dat de uitgifte van grond niet per deelgebied in het bestemmingsplan wordt vertaald, betekent niet dat de voor de gronden geldende regelingen van elkaar afwijken. In het bestemmingsplan wordt er voor gezorgd

dat de planregels aansluiten bij de gemeentelijke standaard, zodat voor het gebruik en het bebouwen van een erf in heel Schiedam een uniforme regeling geldt.

- c. De mogelijkheden voor de uitgifte van snippergroen in Kethel-Oost zijn voor het gehele gebied integraal beoordeeld. Hierbij is enerzijds beoogd de kenmerkende, samenhangende groenstructuur in de wijk, zoals deze is verwoord in het beheerplan 'Wonen in het Park', te behouden. Anderzijds is getracht tegemoet te komen aan de wens van meerdere bewoners om hun privétuin te vergroten (wat in sommige gevallen reeds zonder toestemming was gebeurd). Op basis hiervan is geconcludeerd dat het bij een deel van de woningen in Kethel-Oost mogelijk is 3 meter extra grond uit te geven. Na uitgifte resteert voldoende groene ruimte tussen de woonblokken en blijft de samenhangende groenstructuur, in een wat beperktere omvang, behouden.*

De wenselijkheid van de uitgifte van snippergroen in Kethel-Oost heeft daarmee reeds voorafgaand aan de leveringsovereenkomst plaatsgevonden en niet pas nu, bij vaststelling van het bestemmingsplan. Immers, indien vooraf was vastgesteld dat uitgifte niet wenselijk was hadden wij het gezamenlijke traject welke heeft geleid tot levering van de gronden niet opgestart.

De uitgifte van de tuinen is, als onderdeel van het groot onderhoudsplan Kethel-Oost, in juni 2014 aan bewoners gepresenteerd en besproken. Het voorstel tot uitgifte van gronden is vervolgens voorgelegd aan de bewoners die voor uitgifte in aanmerking komen. Een deel van hen heeft aangegeven gebruik te willen maken van dit voorstel, een ander deel niet. Met de bewoners die extra grond wilden verwerven is het proces gestart welke uiteindelijk heeft geleid tot uitgifte van de gronden. Wij kunnen u dan ook niet volgen in uw betoog dat bij de uitgifte van de gronden geen overleg heeft plaatsgevonden. De uitgifte van gronden betreft daarbij geen eenzijdig proces, maar een wederzijds onderhandelingstraject, welke uiteindelijk leidt tot een leveringsovereenkomst. In uw geval heeft u deze overeenkomst op 21 april 2016 gesloten, in bijzijn van notaris mr. J.J.C. Krabbendam.

- d. Het behoud van een samenhangende openbare groenstructuur was één van de uitgangspunten bij de integrale beoordeling van de mogelijkheden voor uitgifte van gronden. Als voornoemd onder c resteert na uitgifte van de gronden een voldoende samenhangende groenstructuur en voldoende groene ruimte tussen de bouwblokken. De uitgifte van gronden doet dan ook geen onevenredige afbreuk aan de oorspronkelijk beoogde opzet van de wijk.*
- e. De verschillende buurten zijn beschreven op basis van de wijk- en buurtindeling van Schiedam. Kethel-Oost is op basis van deze indeling onderdeel van de Vogelbuurt (buurt 76). Er is geen aanleiding de opzet van de toelichting op dit onderdeel aan te passen. De beschrijving in de toelichting is wel aangevuld om recht te doen aan de specifieke kenmerken van Kethel-Oost.*
- f. Als voornoemd onder c is bij de integrale beoordeling gekeken naar de ruimte die er is om gronden uit te geven, zonder dat dit ten koste gaat van de samenhangende groenstructuur in de wijk. Met de uitgifte van maximaal 3 meter extra tuin bij een deel van de woningen blijft een samenhangende groenstructuur, in een beperktere omvang, behouden. Een robuuste groenstructuur welke zowel kan fungeren als leefgebied voor flora en fauna als verblijfsgebied voor bewoners.*
- g. De uitgifte van snippergroen betreft, zoals u terecht stelt, eveneens gronden welke in het verleden zonder toestemming als tuin in gebruik zijn genomen. Het beleid ziet er mede op deze onduidelijke situaties op te heffen. De afweging over de wenselijkheid en mogelijkheid om de grond uit te geven die bij legalisatie wordt gemaakt is dezelfde als wanneer geen sprake is van zonder toestemming in gebruik genomen gronden. Indien wordt geconstateerd dat uitgifte mogelijk is wordt een traject tot uitgifte opgestart. Indien uitgifte niet mogelijk is zal de grond worden teruggevorderd. Om deze reden is in de tekst in paragraaf 3.3.3 reeds een verwijzing gemaakt naar uitgifte en handhaving.*

- h. *Als voornoemd blijft na uitgifte van de gronden een robuuste groenstructuur aanwezig tussen de woonblokken in Kethel-Oost. Het feit dat deze structuur door de uitgifte wordt verkleind houdt niet in dat de duurzame instandhouding van enige flora en fauna in het geding komt; na uitgifte resteert nog voldoende leefgebied.*
- i. *Bij het opstellen van de planregels in het bestemmingsplan is zowel het door u genoemde kettingbeding in ogenschouw genomen als de landelijke regels inzake het vergunningsvrij bouwen van erfafscheidingen (artikel 2, lid 12 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Op grond van de landelijke regels is rond het achtererf van een woning een erfafscheiding tot een hoogte van 2,0 meter toegelaten. Omdat wij deze regels niet mogen beperken en om onduidelijkheden tussen verschillende regels weg te nemen, zijn de regels voor het bouwen van erfafscheidingen in het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de landelijke mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen.*

Het feit dat het een privaatrechtelijke belemmering, zoals het door u genoemde kettingbeding, voor ons geen reden kan zijn de (landelijk) geldende bouwregels te beperken neemt niet weg dat het voor bewoners onderling wel mogelijk blijft elkaar hierop aan te spreken. Dit betreft echter een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen bewoners, waarin wij als gemeente geen partij zijn.

- j. *De regels voor erfbebouwing als genoemd in artikel 4.2.1 en 4.2.2 van het bestemmingsplan zijn de uniforme regels voor achtertuinten, zoals deze in heel Schiedam voor achtertuinten gelden. Uit het oogpunt van uniformiteit en rechtsgelijkheid gelden deze regels ook voor de uitgegeven gronden. Daarbij maakt het feit dat de regel inzake de maximale diepte van een aanbouw (4.2.1.c) voor u geen aanvullende werking heeft niet dat deze geen aanvullende werking heeft voor de andere tuinen waarop het bestemmingsplan ziet. Gelet hierop is het, anders dan u veronderstelt, wel noodzakelijk deze bepaling hier op te nemen.*
- k. *De uitgifte van gronden als tuin brengt met zich mee dat deze op grond van de landelijke regels voor het vergunningsvrij bouwen bebouwd mogen worden met onder andere bijgebouwen (artikel 2, lid 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Net als bij de erfafscheidingen (zie onder i) is met de regels voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen (artikel 4.2.1 van de regels op het bestemmingsplan) aansluiting gezocht bij de landelijke regels voor het vergunningsvrij bouwen. Het feit dat de gronden (gedeeltelijk) bebouwd mogen worden is meegenomen bij de afweging van de mogelijkheden om gronden uit te geven. Als voornoemd onder c is in het kader hiervan overwogen dat ook met de uitgifte van de gronden een samenhangende groenstructuur behouden blijft welke recht doet aan de oorspronkelijk beoogde opzet van de wijk.*

De zienswijze is ongegrond.

3. J. Gaasbeek

- a. Kethel-Oost is geen onderdeel van de Vogelbuurt.
- b. In Kethel-Oost is geen sprake van snippergroen in de zin van de wet.
- c. Onduidelijk is waarom bij de in het plan genoemde woningen sprake is van snippergroen.

Reactie gemeente

- a. *Verwezen wordt naar de reactie onder 2.e*
- b. *Een wettelijke definitie van snippergroen bestaat niet. In het bestemmingsplan wordt dit als verzamelterm gebruikt voor alle situaties waarbij gronden met een openbare functie zijn uitgegeven om te gebruiken als tuin bij de woning.*

- c. *De mogelijkheden voor de uitgifte van snippergroen in Kethel-Oost zijn integraal afgewogen (zie de reactie onder 2.c). Op basis van deze afweging is bij een deel van de woningen ruimte gezien om een gedeelte van het openbaar groen uit te geven zonder dat dit ten koste gaat van de samenhangende groenstructuur in de wijk. Bij andere woningen is dat niet mogelijk gebleken, omdat dit de groenstructuur in te grote mate zou aantasten. Om die reden is niet aan iedereen grond aangeboden. Grond is vervolgens uitsluitend verkocht indien iedereen in een woonblok van het aanbod gebruik wil maken, conform de uitgangspunten voor de uitgifte van snippergroen. Voor de gronden welke niet als tuin zijn uitgegeven blijft op grond van het bestemmingsplan 'Kethel e.o.' de bestemming 'Groen' gelden. Hiermee zal de Kethel-Oost kenmerkende samenhangende groenstructuur, in een beperktere omvang, behouden blijven. Verwezen wordt naar de inrichtingstekening welke in juni 2014 tijdens een bewonersbijeenkomst aan u is gepresenteerd en welke is toegevoegd aan hoofdstuk 2 van de toelichting op het bestemmingsplan.*

De zienswijze is ongegrond.

Bijlage: Advies subcommissie zienswijzen



gemeente
Schiedam

verslag

EN ADVIES

PLAATS

Schiedam

AANWEZIG

A.J. Kuin (voorzitter), E. de Boer, F.B. Minhas en N.M. Engelchor (griffie)

AFWEZIG

R.B. Janssen

DATUM

6 september 2017

REGISTRATIENUMMER

ONDERWERP

verslag en advies subcommissie zienswijzen 6 september 2017
bestemmingsplan Snippergroen 2017

Verschenen zijn mevrouw Gaasbeek en de heer E. Ebbens, beiden bewoners van Kethel-Oost en de heer M. Kap (adviseur van het college).

De heer **Kuin** licht de gang van zaken toe en geeft het woord aan de heer Ebbens.

De heer **Ebbens** is van mening dat voor Kethel-Oost sprake is van een bijzondere situatie. De wijk is in het verleden opgezet met veel openbaar groen met een natuurlijke overgang van dit groen naar de privétuinen volgens het concept 'Wonen in het park'. Volgens hem legaliseert het bestemmingsplan nu onterecht de uitgifte van groen aan bewoners.

Mevrouw **Gaasbeek** vult aan: zij is tegen feit dat in het bestemmingsplan het groen in de wijk Kethel-Oost 'snippergroen' wordt genoemd. Volgens het bestemmingsplan is snippergroen 'onduidelijk groen' (reststukjes). In Kethel-Oost is geen sprake van snippergroen omdat daar veel openbaar groen tussen de huizen ligt waar de privétuinen in overgaan, zonder erfafscheidingen; dit is destijds in de verkoopbepalingen afgesproken. Daarnaast wordt de begrenzing van de wijk in het bestemmingsplan niet goed aangegeven. Het bestemmingsplan meldt vervolgens dat de belangrijkste groenstructuur in de Vogelbuurt de groenstrook langs de Zwaluwlaan en het groen langs de vaart is. Het groen dat in Kethel-Oost ligt wordt helemaal niet genoemd, dit leidt tot de conclusie dat het snippergroen is; de uitgangspunten van het bestemmingsplan kloppen niet. Zij wil het unieke karakter van de wijk behouden.

De heer **Kap** geeft aan dat er nog goed naar de begrenzing van de wijk in het bestemmingsplan zal worden gekeken. De groenstructuur van Kethel-Oost wordt wel degelijk benoemd in het bestemmingsplan. Hij is bereid deze twee punten te verduidelijken.

De feitelijke situatie in de wijk is dat veel bewoners openbaar groen in gebruik hebben genomen. Er staan al veel erfafscheidingen. De gemeente heeft geprobeerd een compromis te sluiten tussen enerzijds de groene basis van de wijk en anderzijds de feitelijke situatie zoals deze nu is. De kaart met de uit te geven gronden is nu ook toegevoegd aan hoofdstuk 2 van de toelichting.

Er zijn eerder overeenkomsten gesloten waarbij is bepaald dat geen erfafscheiding geplaatst mogen worden. Bestuursrechtelijk is dit wel mogelijk zonder aanvraag van een omgevingsvergunning. Bestuursrecht en privaatrecht lopen hier door elkaar. Dit bestemmingsplan is een logisch gevolg van overeenkomsten die al met bewoners zijn gesloten en waarin bepaald is dat de desbetreffende grond als tuin gebruikt mag worden.



Mevrouw **Gaasbeek** constateert dat de heer Kap een ander bestemmingsplan voor zich heeft liggen dan dat ter inzage heeft gelegen.

De heer **Kap** geeft aan dat aan de hand van de zienswijzen enkele aanpassingen zijn aangebracht aan het bestemmingsplan; het gaat om een klein stukje toelichting in hoofdstuk 2. Het eerder genoemde kaartje is daarin opgenomen ter verduidelijking van de stedenbouwkundige visie. En er is een stukje opgenomen over Kethel-Oost; het is een ruim opgezette wijk waar veel groen is.

Mevrouw **Gaasbeek** vindt het lastig dat de heer Kap nu reageert op een aangepaste versie van het bestemmingsplan. Zij kent de aanpassingen niet.

De heer **Ebbens** blijft van mening dat een apart plan voor Kethel-Oost gemaakt moet worden.

Op de vraag van de heer Kuin of er zorgen zijn dat het gemeenschappelijk groen steeds meer wordt ingeperkt naar mate bewoners de kans krijgen om grond aan te kopen en vervolgens erfafscheidingen te plaatsen antwoordt de heer Ebbens bevestigend. De heer **Ebbens** maakt zich ook zorgen om de mogelijke verharding van de tuinen waardoor vermindering van het watervasthoudend vermogen op kan treden.

N.a.v. de discussie over hoe de uitgifte van stukjes grond in het verleden was geregeld, of zelfs niet was geregeld, constateert de heer **Kuin** dat dit bestemmingsplan rechtszekerheid schept. Vanaf nu is duidelijk waar het gaat om openbaar groen of grond van bewoners.

Mevrouw **Gaasbeek** vraagt zich af of er een risico is dat de gemeente in komende jaren weer stukjes grond aan bewoners verkoopt die nu ook al bijgekocht hebben. Is er voor de wijk een overeenkomst te bedenken waarbij de afspraken geborgd worden? Een VvE overeenkomst o.i.d..

De heer **Kap** geeft aan dat dat met de verkoop van 3 meter grond nu een stand-still beginsel gemaakt is. Hiermee is de limiet bereikt. De gemeente zal hierop handhaven. Hij is bereid de toelichting hierop aan te passen. Het maken van onderlinge afspraken onder bewoners is aan de bewoners. Deze afspraken geven echter geen rechtszekerheid.

Nadat is geconcludeerd dat de zienswijzen voldoende zijn toegelicht en betrokkenen in de gelegenheid zijn gesteld om te reageren op de reactie van het college in de Nota van zienswijzen, wordt de hoorzitting gesloten, maar eerst wordt het vervolg van de procedure toegelicht:

De subcommissie stelt in beslotenheid het advies op. Het verslag en advies worden zo snel mogelijk kenbaar gemaakt aan de indieners van de zienswijzen. Behandeling van het bestemmingsplan Snippergroen 2017, inclusief de Nota van zienswijzen staat geagendeerd voor de commissievergadering van 12 september 2017. In de commissievergadering kan worden ingesproken, maar niet voor een herhaling van de betogen die in de subcommissie zijn gehouden, spreektijd is dan maximaal 5 minuten. Na de commissiebehandeling staat het onderwerp op de agenda van de raadsvergadering van 19 september 2017. Daar kan slechts worden ingesproken als dit agendapunt na de commissievergadering een bespreekstuk blijft en geen hamerstuk wordt.

Beraadslagen en advies

Met inachtneming van bovenstaande en de toezegging dat de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangevuld met een tekst over handhaving en een verduidelijking van de begrenzing van de wijk Kethel-Oost wordt aangebracht, adviseert de subcommissie zienswijzen de zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan Snippergroen 2017 ongegrond te verklaren overeenkomstig de Nota van zienswijzen en het bestemmingsplan over te nemen zoals dit is voorgesteld.

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