

Nota Zienswijzen

(Ontwerp)bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Noldijk
NL.IMRO.0489.BPBGN20200005-ON01

5 april 2022
Gemeente Barendrecht

1. Inleiding

In het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling worden in ruil van de sanering van de kassen, zeven woningen gerealiseerd in het buurtschap Wevershoek ter hoogte van Noldijk 2-4 in Barendrecht. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Zuidrand (2015)”. Om het plan planologisch en juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 24 september tot en met 5 november 2021 ter inzage. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om binnen deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Reacties (zienswijzen) zijn verwerkt in deze nota.

2. Zienswijzen op ontwerpbesluit

Datum ontvangst	Nr. zienswijze	Adres
11-10-2021	1	Noldijk 2, 2991VK, Barendrecht
06-11-2021	2	Noldijk 2, 2991VK, Barendrecht

Hieronder volgt een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

Zienswijze 1

De indiener stelt dat de woning aan de Noldijk 2 (perceel 9335) in 2004 gebouwd is als burgerwoning. Dit was een bedrijfswoning maar is tegelijk met Noldijk 2A omgezet naar burgerwoning. In het ontwerpbestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Noldijk is het perceel bestemd als ‘agrarisch’. De aanvrager geeft aan dat dit onjuist is en dat het perceel opgenomen is binnen de plangebied van het ontwerpbestemmingsplan terwijl de woning geen deel uitmaakt van het plan. De aanvrager ziet graag de volgende aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

1. Noldijk 2 aanduiden als burgerwoning;
2. Perceel 9335 buiten het plan plaatsen.

Beantwoording

De gemeente is het eens met de opmerking over de bestemming van de woning aan de Noldijk 2. In het bestemmingsplan Zuidrand (2015) is de woning bestemd als “agrarisch” met functieaanduiding “bedrijfswoning” terwijl het een reguliere woning is, zonder agrarische bedrijfsfunctie. Het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Noldijk beoogt de realisatie van 7 burgerwoningen in de vorm van lintbebouwing. De omliggende bestaande woningen hebben tevens de bestemming “wonen-lintbebouwing”. De woning aan de Noldijk 2 betreft de enige burgerwoning met een agrarische bestemming in de directe omgeving, daar waar geen sprake meer is van de agrarische functie. Er is geen sprake meer van een agrarische bedrijfswoning maar van een reguliere woning en bestaand gebruik moet in een nieuw bestemmingsplan dienovereenkomstig worden bestemd. Het omzetten van de bestemming ‘agrarisch’ naar ‘wonen-lintbebouwing’ is daarom voorstelbaar en passend in de omgeving. De overige aanduidingen (“bouwvlak en gebiedsaanduiding Geluidszone –industrie) en de dubbelbestemming “waarde – archeologie 3” wijzigen niet ten opzichte van het ontwerp. Om deze wijziging door te voeren is het noodzakelijk om perceel 9335 te behouden in het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Noldijk. Het wijzigen van een bestemming “agrarisch” naar “wonen-lintbebouwing” is namelijk een planologische ontwikkeling die kan worden doorgevoerd door middel van deze herziening van het geldende bestemmingsplan.

Zienswijze 2

De indiener ziet graag een verplaatsing van de nieuwe woning aan de Noldijk 4 (perceel 7732) met circa 5 meter naar het oosten van het plangebied. De redenen hiervoor zijn het creëren van ruimte voor de realisatie van een garage en carport aan de Noldijk 2 en voldoende afstand behouden tot de toekomstige bewoners van de nieuwe woning aan de Noldijk 4. De indiener geeft aan hierover een voorlopige mondelinge afstemming te hebben bereikt met de initiatiefnemers.

Beantwoording

De redenen voor verplaatsing van de nieuwe woning Noldijk 4 naar het oosten van het plangebied zijn voorstelbaar. De aanvrager behoudt graag voldoende afstand tussen de bestaande woning aan de Noldijk 2 en de nieuwe woning aan de Noldijk 4 in verband met privacy en toekomstige verbouwing aan de woning. De gemeente heeft geen ruimtelijk bezwaar tegen deze aanpassing aangezien deze summier is en geen negatieve effecten heeft op de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast is hierover al overeenstemming bereikt tussen de aanvrager en de initiatiefnemers. De verplaatsing met maatvoering is aangegeven in Bijlage 1 van deze nota.

3. Wijzigingen bestemmingsplan als gevolg zienswijzen

In onderstaande overzicht is per punt uit de zienswijze aangegeven of het ontwerpbestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Noldijk is gewijzigd.

Zienswijze	Wijzingen naar aanleiding van zienswijzen
1	Wijzigen van bestemming 'agrarisch' en functieaanduiding 'bedrijfswoning' op perceel 9335 (Noldijk 2) naar bestemming 'wonen- lintbebouwing'.
2	Op de plankaart verplaatsen van perceel 7732 (Noldijk 4) met 5 meter naar het oosten van het plangebied. Voor het verplaatsen van het bouwvlak zijn het kavelpaspoort en het akoestisch onderzoek aangepast.

Het bestemmingsplan wordt op bovenstaande punten gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen.

4. Ambtshalve wijzigingen

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn de functies wegen en parkeervoorzieningen onterecht opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch'. Parkeren en wegen zijn niet toegestaan onder deze bestemming aangezien het doel is om openheid en groen te behouden in het gebied. Open grond landbouw is toegestaan met daarin ondergeschikt de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, paden, nutsvoorzieningen en water en waterhuiskundige voorzieningen.

Vanwege de handhaafbaarheid zijn de voorwaardelijke verplichtingen die in de planregels zijn opgenomen redactioneel aangepast en toegevoegd. Deze voorwaardelijke verplichtingen komen als volgt te luiden:

4.2.2 Voorwaardelijke verplichting inpassingsplan

Tot het gebruik overeenkomstig de bestemming als bedoeld in het bepaalde in 4.1 wordt gerekend het binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste woning, het plangebied in te richten en deze inrichting in stand te houden, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen, uitbreiden of wijzigen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

Toevoegen:

(...)

k. indien aantoonbaar wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de geldende gemeentelijke parkeernota.

6.2.4 Voorwaardelijke verplichting kavelpaspoort

Tot het gebruik overeenkomstig de bestemming als bedoeld in het bepaalde in 6.1 wordt gerekend, het voorafgaand aan het tijdstip van het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste woning, het plangebied in te richten en deze inrichting in stand te houden overeenkomstig het kavelpaspoort zoals opgenomen in Bijlage 1.

6.2.5 Voorwaardelijke verplichting inpassingsplan

Tot het gebruik overeenkomstig de bestemming als bedoeld in het bepaalde in 6.1 wordt gerekend het binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste woning, het plangebied in te richten en deze inrichting in stand te houden, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1.

6.2.6 Voorwaardelijke verplichting brandveiligheidsvoorzieningen

Tot het gebruik overeenkomstig de bestemming als bedoeld in artikel 6.1 wordt gerekend de aanleg en instandhouding van bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van deze bluswatervoorzieningen, zoals aangegeven in het advies van de veiligheidsregio, zoals opgenomen in Bijlage x uiterlijk op het tijdstip dat daadwerkelijke bewoning van het enig bouwwerk binnen deze bestemming aanvangt.

6.2.7 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Tot het gebruik overeenkomstig de bestemming als bedoeld in artikel 6.1 wordt gerekend de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig geldende gemeentelijke parkeernota.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 6.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. tijdelijke of permanente bewoning van de niet aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. de uitoefening van een beroep aan huis tenzij:
 1. de vloeroppervlakte van de activiteiten ten hoogste 40% van het betrokken hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 60 m²;
 2. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat;
 3. het beroep door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
 4. het aantal benodigde parkeervoorzieningen in overeenstemming is met de geldende gemeentelijke parkeernota.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 teneinde een bedrijf aan huis toe te staan, waarbij geldt dat:

(....)

d. aantoonbaar moet worden voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de geldende gemeentelijke parkeernota.

6.5.2 Mantelzorg

(...)

f. het bevoegd gezag trekt de verleende omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van deze vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer nodig is.

Bijlage 1

Illustratie zienswijze 2: verplaatsing perceel 7732 (Noldijk 4) met 5 meter naar het oosten van het plangebied in het kavelpaspoort.

