

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN UITBREIDING PARKEERTERREIN FASE 1 CORNELISLAND

25 april 2018

Gemeente Barendrecht

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding parkeerterrein fase 1 Cornelisland' heeft met ingang van 16 februari 2018 tot en met 30 maart 2018 voor een ieder voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 2 zienswijzen ontvangen. Buiten de termijn is 1 zienswijze ingediend, de zienswijze is meegenomen in deze nota.

Figuur 1. Binnengekomen zienswijzen

<i>Zienswijze</i>	<i>Naam indiener</i>	<i>Adres indiener</i>	<i>Datum ontvangst zienswijze</i>
Zienswijze 1	Dhr. W. Vlasblom	Zevenbergsedijkje 2a Rotterdam	23-03-2018*
Zienswijze 2	Mw. I. van der Hauw	Zevenbergsedijkje 8 Rotterdam	30-03-2018**
Zienswijze 3	Dhr. R. Groeneveld & mw. A. Mellaart	Zevenbergsedijkje 10 Rotterdam	03-04-2018***

* Mondelinge zienswijze ingediend op 23-03-2018.

** Schriftelijke bevestiging van mondelinge zienswijze op 09-03-2018.

*** Verzenddatum zienswijze 30-03-2018, derhalve meegenomen in de beantwoording.

Zienswijze 1

A. Reclamant stelt dat

het huidige parkeerterrein 's avonds wordt afgesloten. Door de nieuwe inrichting is het volledige terrein te allen tijde openbaar toegankelijk. Reclamant wenst dat de uitbreiding van het parkeergebied ook in de nieuwe situatie 's avonds wordt afgesloten en dat tevens de huidige inrit van de Lidl afgesloten blijft.

B. de nieuwe afscheiding biedt onvoldoende barrière tussen de woningen en het parkeerterrein. Reclamant stelt voor de barrière uit te breiden met een bomenrij tegen de wand aan, zodat het zicht vanaf de woningen op het parkeerterrein en de keukenboulevard wordt beperkt. Te denken valt aan een maximumhoogte van de bomenrij van ca. 5 meter.

C. Reclamant verzoekt de gronden met bestemming 'Groen' zodanig in te richten dat deze niet openbaar toegankelijk zijn.

D. Reclamant verzoekt dat verlichting op het terrein zo veel mogelijk gedimd wordt en niet te hoog wordt geplaatst. Reden hiervoor is om te voorkomen dat te veel licht vanaf het terrein op de woningen aan het Zevenbergsedijkje schijnt.

Beantwoording

A. De toegankelijkheid van het parkeerterrein wordt net als in het voorgaand bestemmingsplan "bedrijventerrein Barendrecht Noord Oost", niet in het bestemmingsplan beschreven.

In de huidige situatie is het parkeerterrein op de grond van de Lidl doordeweeks vanaf 21.00 uur, zaterdag om 20.00 uur en zondag om 18.00 uur afgesloten. Voor de nieuwe situatie is het van belang dat de door de uitbreiding twee losse bestaande parkeerterrein met elkaar verbonden worden, namelijk het deel van Lidl (nu 's avonds afgesloten) en een openbaar toegankelijk deel. Het is niet wenselijk de weg/parkeerterrein dat lange tijd openbaar is geweest uit de openbaarheid te onttrekken, dan wel om het gehele terrein af te sluiten. Bovendien is dit niet zonder meer via een

bestemmingsplan mogelijk te maken, hiervoor dient een apart (raads)besluit genomen te worden (Art 9 wegenwet).

Het gedeeltelijk afsluiten van het terrein is lastig te realiseren in verband met het minder optimaal kunnen benutten van de ruimte voor parkeerplaatsen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen reden voor afsluiting en is het zelfs wenselijk dat het parkeerterrein te allen tijde openbaar toegankelijk blijft.

Het terrein is nu openbaar en zal dat ook blijven. In de huidige vorm is geen sprake van overlastgevende situaties. Mocht dat in de nieuwe situatie anders zijn, dan kan daar handhavend tegen worden opgetreden. De Lidl is bereid om bij overlast mee te werken aan het vinden van oplossingen.

B. De inrichting van het groen tussen het (nieuwe) parkeerterrein en de woningen aan het Zevenbergsedijkje wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. Wel wordt bepaald dat de maximale hoogte van de erf- en terreinafscheiding maximaal 2 meter mag zijn. Deze bepaling komt overeen met het voorgaand bestemmingsplan “bedrijventerrein Barendrecht Noord Oost”, maar wordt niet als zodanig publiekrechtelijk via het bestemmingsplan afgedwongen. De Lidl staat ervoor open om over de inrichting en het beheer in gesprek te gaan met bewoners en in het geval van overlast mee te werken aan het vinden van oplossingen.

C. De inrichting en afsluiting van het groengebied tussen het parkeerterrein en de woningen aan Zevenbergsedijkje wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. De Lidl heeft toegezegd een hekwerk te plaatsen (in het verlengde van de geluidswerende voorziening tot aan de sloot en aan de noordoostzijde langs het fietspad richting het Zevenbergsedijkje), zodat de groenstrook niet toegankelijk is vanaf het parkeerterrein.

D. Met uitzondering van de maximale hoogte van de verlichtingsmasten, wordt de inrichting van parkeerterreinen niet via het bestemmingsplan geregeld. Verlichting dient aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving te voldoen. De Lidl heeft aangegeven de lampen aan de grens van het parkeerterrein zo te positioneren dat de achterkant richting de woningen aan Zevenbergsedijkje wijzen.

Aanpassing van het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Als aanvulling op de zienswijze, wordt wel via een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels en de verbeelding scherper gewaarborgd dat een geluidsscherm geplaatst moet zijn alvorens de parkeerplaatsen in gebruik genomen kunnen worden.

Zienswijze 2

Samenvattend brengt reclamant de volgende zienswijze naar voren:

A. Reclamant stelt dat de geplande afscheiding tussen het parkeerterrein en de woningen aan Zevenbergsedijkje onvoldoende barrière biedt tegen overlast (in de vorm van zwerfafval dat over de schutting wordt gegooid en geluid) vanuit het bedrijventerrein. Uit metingen blijkt dat in de huidige situatie de geluidsnorm wordt benaderd en soms zelfs overschreden. Daarnaast worden de huizen in de omgeving inbraakgevoeliger omdat een afscheiding van 2 meter hoog niet voldoende is om inbrekers te weren. Reclamant stelt daarom het volgende voor:

1. Aan de kant van het Zevenbergsedijkje wordt een bomenreeks geplaatst die minimaal 2 meter boven de muur uitsteekt, zodat de inkijk minimaal is.

- 2. De bomen worden door ons uitgezocht en door Lidl aangebracht en betaald.*
- 3. Bovenop de schutting komt een groen gaashek van 0,5 à 1 meter, zodat men niet over de schutting kan klimmen en geen vuil over de schutting kan gooien.*
- 4. Geef de groenstrook om niet, door middel van een bruikleenovereenkomst, aan de bewoners. Iedere bewoner krijgt een eigen deel in gebruik en kan zelf voor veiligheidsmaatregelen zorgen.*

B. Reclamant stelt dat het huidig perceel met loods en villa minimaal wordt onderhouden (diverse meldingen van achterstallig onderhoud) en dat er weinig vertrouwen is dat hier in de nieuwe situatie verandering in gaat komen. Reclamant stelt daarom het volgende voor:

- 1. Via een boetebeding de Lidl te stimuleren de groenstrook iedere maand te onderhouden. Na één keer rappel wordt een boete opgelegd van € 5.000,-.*
- 2. Als alternatief voor punt 1, geef de groenstrook om niet, door middel van een bruikleenovereenkomst, aan de bewoners. Iedere bewoner krijgt een eigen deel in gebruik en kan zelf voor onderhoud zorgen. In plaats van om niet leveren, kan de groenstrook ook tegen een gereduceerd tarief te koop worden aangeboden aan de bewoners.*

C. Reclamant stelt dat door de sloop van de loods er vrije inkijk ontstaat vanaf de sportschool op het perceel van Reclamant. Bovendien schijnt er tot 23.00 uur een grote lichtbundel vanuit de sportschool naar de woning. Reclamant stelt voor de ramen van de sportschool over de gehele lengte te voorzien van folie, waardoor er geen inkijk is.

D. Reclamant verzoekt dat de wettelijke buffer van 5 meter tussen het perceel van reclamant en het parkeerterrein schriftelijk wordt vastgelegd bij de notaris. Bij het niet respecteren van deze afstand wordt een boete opgelegd van € 100.000.

E. Reclamant vraagt de gemeente de Lidl via een boetebeding te verplichten het parkeerterrein om de 2 weken schoon te laten maken door een gerenommeerd schoonmaakbedrijf.

F. Reclamant verzoekt de stelconplaten in de groenstrook te laten liggen, in verband met het vergemakkelijken van het onderhoud.

G. Reclamant vraagt of bewoners van het Zevenbergsedijkje het groen uit de tuin van de villa mogen hergebruiken in hun eigen tuin.

Beantwoording

A. Voor de geluidseffecten van de uitbreiding van het parkeerterrein voor de woningen wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd. De totale situatie is getoetst aan de richtwaarden voor een rustige woonwijk uit de VNG-brochure. Uit onderzoek blijkt dat er niet voldaan wordt aan de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode zoals gesteld in stap 2 uit de VNG-brochure. Conform de VNG-brochure zijn ruimere normen mogelijk (stap 3). Het realiseren van een scherm van 2 meter is de motivatie waarom deze geluidsbelasting uit stap 3 acceptabel geacht wordt.

De inrichting van het groen tussen het (nieuwe) parkeerterrein en de woningen aan Zevenbergsedijkje wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. Wel wordt bepaald dat de maximale hoogte van de erf- en terreinafscheiding maximaal 2 meter mag zijn. Deze bepaling komt

overeen met het voorgaand bestemmingsplan “bedrijventerrein Barendrecht Noord Oost”, maar wordt niet als zodanig publiekrechtelijk via het bestemmingsplan afgedwongen. Door het geluidsscherm als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen voor het in gebruik mogen nemen van de extra parkeerplaatsen, is deze publiekrechtelijke waarborging er wel. Hiermee zijn de afspraken met Lidl sterker geregeld en is de ruimtelijke kwaliteit beter gewaarborgd.

B. Onderhoud en beheer worden niet in het bestemmingsplan geregeld. De Lidl staat ervoor open om over de inrichting en het beheer in gesprek te gaan met bewoners.

C. De afstand tussen de woning op Zevenbergsedijkje 8 en de sportschool bedraagt circa 55 meter. Momenteel is de woning zichtbaar vanaf de sportschool. Het afbreken van de loods heeft daarom weinig tot geen effect op de privacy van de bewoners op dit adres. De Lidl, tevens verhuurder van de sportschool, heeft aangegeven open te staan voor de suggestie van reclamant om over de gehele lengte de ramen van de sportschool te voorzien van folie, om zo inkijk te beperken. Deze maatregel wordt echter niet in het bestemmingsplan geregeld, omdat in het kader van een goede ruimtelijke ordening er geen reden is om privacy verhogende maatregelen op te leggen.

D. In het bestemmingsplan wordt publiekrechtelijk voorzien in een buffer van ca. 15 meter tussen het perceel en het parkeerterrein. Het verkleinen van deze buffer kan alleen door af te wijken van het bestemmingsplan of door een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In beide gevallen dient een nieuwe publiekrechtelijke procedure doorlopen te worden waarbij verschillende belangen worden afgewogen, waaronder die van de bewoners in de buurt.

E. Zie beantwoording bij B.

F. Zie beantwoording bij B.

G. Zie beantwoording bij B.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze leidt gedeeltelijk tot een wijziging van het bestemmingsplan. Via een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels en de verbeelding, wordt scherper gewaarborgd dat een geluidsscherm geplaatst moet zijn alvorens de nieuwe parkeerplaatsen in gebruik genomen kunnen worden. De zienswijze leidt niet tot andere wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Samenvattend brengt reclamant de volgende zienswijze naar voren:

A. Reclamant stelt dat de woonbestemming in het vigerend bestemmingsplan te makkelijk wordt gewijzigd naar een industrieterrein c.q. parkeerplaats. Op Cornelisland is voldoende vrije ruimte voor industrie.

B. Reclamant stelt dat uit de calculaties in het bestemmingsplan blijkt dat de uitstoot van brandstofverbranding (waarbij het starten van motoren niet is meegenomen) weliswaar binnen de norm blijft, maar dat dit niet wordt ervaren als verbetering van de leefsituatie. Met name in de zomer wanneer in de achtertuin verbleven wordt is geen sprake van verbetering.

C. Reclamant stelt bewust gekozen te hebben om aan de rand van IJsselmonde te wonen voor de rust. Ook het feit dat de achtertuin geheel omsloten was door de tuin van de buurman, speelde hierbij een belangrijke rol. Een druk parkeerterrein draagt qua geluidsoverlast niet bij aan deze rust.

D. Reclamant stelt dat de woningen aan de dijk grenzend aan de groene bufferzone inbraakgevoeliger worden en dat de groene buffer tot overlast zal leiden als gevolg van dat mensen zich daar kunnen bevinden. Tot slot worden vragen gesteld over hoe de groene buffer onderhouden zal worden.

E. Reclamant stelt dat het plan de leefsituatie voor reclamant niet verbetert en verwacht dat de waarde van de woning hierdoor ook zal afnemen.

Beantwoording

A. Het bestemmingsplan maakt op zichzelf enkel de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen binnen het stedelijk gebied mogelijk ten behoeve van het verbeteren van de parkeersituatie voor bestaande bedrijven. Voor de realisatie van de extra parkeervoorzieningen dient een naastgelegen woning en verouderde bedrijfsruimte te worden gesloopt en zal de benodigde watercompensatie moeten worden gerealiseerd. In de noordoosthoek van Cornelisland zijn diverse meubelzaken met daarboven kantoren en een Lidl supermarkt met daarboven een fitnesscentrum aanwezig. Recentelijk heeft Lidl een vergunning gekregen voor uitbreiding van de bestaande supermarkt. In de afgelopen jaren is de parkeerdruk in het totale gebied toegenomen en is het voor de diverse ondernemingen in het gebied van belang meer parkeergelegenheid te krijgen. In hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt verder stilgestaan bij de noodzaak van de uitbreiding van parkeerplaatsen.

B. In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan is een berekening gemaakt voor de bijdrage als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit, de zogenoemde "NIBM-berekening". Voor de invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

C. Reclamant woont aan Zevenbergsedijkje 10 op de grens met het bedrijventerrein Cornelisland. De totale situatie is getoetst aan de richtwaarden voor een rustige woonwijk uit de VNG-brochure. Uit onderzoek blijkt dat er niet voldaan wordt aan de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode zoals gesteld in stap 2 uit de VNG-brochure. Conform de VNG-brochure zijn ruimere normen mogelijk (stap 3). Het realiseren van een scherm van 2 meter is de motivatie waarom deze geluidsbelasting uit stap 3 acceptabel geacht wordt.

Door het geluidsscherm als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen, is er een publiekrechtelijke waarborging dat het geluidsscherm wordt geplaatst alvorens de parkeerplaatsen in gebruik genomen kunnen worden. Hiermee zijn de afspraken met Lidl sterker geregeld en is de ruimtelijke kwaliteit beter gewaarborgd.

D. Momenteel is de groene buffer tussen de woningen aan Zevenbergsedijkje en het parkeerterrein openbaar toegankelijk. In die zin is er geen verandering ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling. De inrichting (en daarmee het eventueel afsluiten) van de groene buffer wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. Lidl heeft toegezegd een hekwerk te plaatsen (in het verlengde van de geluidswerende voorziening tot aan de sloot en aan de noordoostzijde langs het fietspad richting het Zevenbergsedijkje), zodat de groenstrook niet toegankelijk is vanaf het parkeerterrein. Onderhoud en beheer worden niet in het bestemmingsplan geregeld.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze leidt gedeeltelijk tot een wijziging van het bestemmingsplan. Via een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels en de verbeelding, wordt scherper gewaarborgd dat een geluidsscherm geplaatst moet zijn alvorens de nieuwe parkeerplaatsen in gebruik genomen kunnen worden. De zienswijze leidt niet tot andere wijzigingen van het bestemmingsplan.