

Nota van beantwoording Inspraak en Vooroverleg

Inleiding

De gemeente Barendrecht is van plan om medewerking te verlenen aan het bouwinitiatief van Patrimonium aan de Lohmanstraat. De huidige woningen aan de Lohmanstraat, welke in bezit zijn van Patrimonium, worden gesloopt en daarvoor in de plaats komen 93 sociale woningen voor terug. Ook vindt herinrichting van het parkeren plaats, wordt extra groen toegevoegd en een aantal (winkel)panden aan het Achterom hebben de mogelijkheid om uit te breiden.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Mr. Lohmanstraat" lag vanaf 22 juni t/m 20 juli 2018 ter inzage ligt. Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om binnen deze periode schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Wij hebben de volgende inspraakreacties ontvangen. Ook is door het waterschap en het archeologische bureau BOOR op het plan gereageerd.

Indiener	Datum dagtekening	Datum ontvangst
A) [REDACTED]	4 juli 2018	9 juli 2018
B) [REDACTED]	9 juli 2018	11 juli 2018
C) [REDACTED]	9 juli 2018	18 juli 2018
D) [REDACTED]	12 juli 2018	17 juli 2018
E) [REDACTED]	17 juli 2018	19 juli 2018
F) [REDACTED]	19 juli 2018	19 juli 2018
G) Waterschap Hollandse Delta	9 augustus 2018	9 augustus 2018
H) Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam	21 augustus 2018	21 augustus 2018

Overzicht van de ontvangen zienswijzen.

Hieronder volgt een samenvatting van de inspraakreacties gevolgd door de beantwoording, een conclusie en een slotadvies.

A) [REDACTED]

Door de [REDACTED] (hierna indiener), wonende aan [REDACTED], is een inspraakreactie ingediend. Hieronder volgt een samenvatting van de inspraakreactie en de beantwoording daarop. De ingediende inspraakreactie is op 9 juli jl. ontvangen. Zie hieronder de punten.

1. Indiener geeft aan dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning. Als reden wordt genoemd; het slechte onderhoud van de naastgelegen woningen ([REDACTED]) door de gemeente, de verkeersaantrekkende werking, toename aan parkeergelegenheid, verkeersonveilige situatie, verminderende oprit, overschrijding van de geluidsnorm, inbreuk op de privacy en de korte afstand van de nieuwbouw ten opzicht van de bestaande woning.
2. Indiener stelt dat door de nieuwe plannen sprake is van een toename aan parkeergelegenheid en daarmee de verkeersveiligheid drastisch afneemt.
3. Door de nieuwe plannen wordt de inrit van de woning van de indiener gehalveerd.
4. Indiener meldt dat als gevolg van overschrijding van de geluidshinder maatregelen vereist zijn om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.
5. Als gevolg van de nieuwbouwplannen vindt inbreuk van de privacy plaats. Immers vanuit het nieuwbouwplan is inkijk op de achtertuin van indiener.
6. Indiener stelt nadrukkelijk dat het nieuwbouwplan moet voldoen aan de vereiste uit het Burgerlijk Wetboek.
7. Indiener stelt voor de percelen aan de [REDACTED] te betrekken en aankoop van deze percelen in overweging te nemen.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

Ad. 1

Indiener kan een planschadeverzoek indienen als er sprake is van schade welke ontstaan is als gevolg van het onderhavig plan. Een planschadeverzoek kan ingediend worden op het moment dat het besluit onherroepelijk geworden is. Op de website van de gemeente is meer informatie te vinden over de indieningseisen van een planschadeverzoek.

Ad. 2

Het aantal verkeersbewegingen in relatie met het aantal nieuw te bouwen woningen en het aantal nieuw aan te leggen parkeerplaatsen is verkeerskundig gezien verwaarloosbaar. Er worden namelijk 47 woningen aan de Mr. Lohmanstraat gesloopt. Uitgaande van de kencijfers (categorie: huurhuis sociaal, centrum) levert dit een afname op van $47 \times 3,6 = 170$ voertuigbewegingen per etmaal. Op de locatie van de gesloopte woningen worden deels parkeerplaatsen gerealiseerd en 93 appartementen in de categorie: huur, etage midden/goedkoop. Dit wil zeggen $93 \times 2,6 = 242$ voertuigbewegingen per etmaal. Het aantal voertuigbewegingen in de omgeving door veranderde bebouwing zal naar verwachting met $242 - 170 = 71$ toenemen, wat niet zal leiden tot toename van de overlast.

Ad. 3

De naastgelegen te slopen woning aan [REDACTED] heeft een garageoprit die grenst aan de oprit van betrokkenen. Ieder gebruikt zijn eigen oprit. Voor het nieuwbouwplan is geen grond van betrokkene nodig. De projectleider van Patrimonium neemt hierover contact op met de bewoners.

Ad. 4

Om een goed woon- en leefklimaat te borgen voor zowel de nieuwbouw als voor de bestaande woningen is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek wordt er gekeken naar geluid afkomstig van het rijdende wegverkeer en naar het geluid afkomstig van het parkeren op de parkeerterreinen.

Als maatregel uit het akoestisch onderzoek is een tuinmuur (geluidsschermb) van minimaal 2 meter hoog opgenomen voor de bestaande woningen aan [REDACTED], die aan de achterzijde gaan grenzen aan het parkeerterrein van het appartementen complex. Bij deze woningen wordt ook een gevelweringsonderzoek uitgevoerd (bij medewerking van de eigenaar) om een goed binnenklimaat te borgen. Uit het gevelweringsonderzoek moet blijken of er maatregelen aan de woningen nodig zijn.

Ad. 5

Gelet op het karakter van het gebied, een gemend en stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat vanuit de ene woning in de andere woning kan worden gekeken. Als bewoner in een stedelijk gebied hoort men rekening te houden dat er ontwikkelingen, zoals nieuwbouw, plaatvinden. Gezien de kortste afstand van de gevel van het nieuw te bouwen appartement tot de aan de erfgrans van het perceel van de indiener van bijna 4 meter is er geen sprake van een onaanvaardbare situatie. In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (BW), waarin is bepaald dat binnen 2 meter vanaf de erfgrans tot aan de naburige gevel zonder toestemming van de eigenaar van dat erf geen venster en/of balkons mogen worden gerealiseerd. In dit artikel is het belang van de bescherming van de privacy afgewogen. De dichtstbijzijnde balkon is op circa 8 meter gesitueerd, waarmee voldaan wordt aan de afstand genoemd in artikel 5:50 BW. Er is daarmee geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Ad. 6

Zie antwoord bij Ad. 5.

Ad. 7

De gemeente is niet de initiatiefnemer van het bouwplan, dat is Patrimonium. Patrimonium heeft laten weten geen interesse te hebben in aankoop van betreffende percelen. De gemeente heeft hierin geen actieve taak. De nieuwe bebouwing past als een geleidelijke overgang van de twee-onder-één kapwoningen aan de 2^e Barendrechtseweg naar de nieuwbouw.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Er is weliswaar sprake van een verandering in de ruimtelijk situatie, namelijk de bouw van een nieuw appartementencomplex, herinrichting van het parkeerterrein en sloop van de bestaande sociale woningen, echter niet bewezen is door o.a. tegenrapporten dat er sprake is van een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat.

B) [REDACTED]

Op 11 juli 2018 ontvingen wij de inspraakreactie van de [REDACTED] (hierna indiener), wonende aan [REDACTED]. Hieronder volgt een samenvatting en de beantwoording daarop.

1. Indiener is van mening dat het nieuwbouwplan te dicht op de bestaande woningen komt te staan.
2. Een vierlaagse bebouwing niet past binnen het dorps karakter.
3. Er sprake is van inbreuk op de privacy en toename van geluidsoverlast.
4. De nieuwe plannen een verkeersantrekkende werking geeft en overlast voor de omgeving geeft.
5. Indiener geeft aan dat een parkeerprobleem ontstaat.
6. Indiener vraagt zich af waarom de balkons niet aan de voorkant gesitueerd worden.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

Ad. 1

Gelet op het karakter van het gebied, een gemengd en stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat inbreiding in de bestaande bebouwde omgeving plaatsvindt. Als bewoner van een stedelijk gebied, in dit geval het centrum van Barendrecht, mag men redelijkerwijs van uitgaan dat binnen een stedelijk gebied er nieuwe ontwikkelingen voordoen. Binnen de structuurvisie Centrumontwikkeling (januari 2009) was ook nieuwbouw gepland op deze locatie met een hoogte van 4 lagen boven het dijkniveau van de Middenbaan. Nu wordt een complex van 4 lagen vanaf maaiveld, inclusief kap gerealiseerd. De dichtstbijzijnde afstand van het nieuw te bouwen appartementencomplex tot aan de achtergevel van de woning van indiener bedraagt ruim 27 meter (vanaf de erfgrens tot aan de gevel van de nieuwbouw bedraagt de afstand ca. 9 meter). Gezien de afstand van 27 meter wordt dit niet gezien als een onaanvaardbare situatie. Zie ook Ad. 5 onder A.

Ad. 2

Het gebied aan de Mr. Lohmanstraat ligt binnen de stedelijke omgeving van het centrum en op de grens met de wijk de Driehoek die een dorps karakter heeft. Een stedelijk gebied van een centrum met allerlei voorzieningen en functies is het niet ondenkbaar dat er ontwikkelingen voordoen, zoals een inbreilocatie als deze. Het onderhavige nieuwbouwproject is zo'n ontwikkeling in een stedelijk gebied op een inbreilocatie. De bouwhoogte in dit deel van het centrum wordt stedenbouwkundig passend geacht en sluit enerzijds aan op de bouwhoogte van de (winkel)panden aan de Middenbaan. Anderzijds wordt hier de overgang naar de wijk vorm gegeven. Verder is van belang dat de overgang van de bebouwing langs de 2^e Barendrechtseweg door deze nieuwbouw een geleidelijke

overgang van centrum naar het dorp vormt. Het is vormgegeven als een getrapte overgang van het gebouw van de Albert Heijn en het Kruispunt naar de woningen toe. Door deze getrapte overgang komt het gebouw iets naar voren. Dit creëert een poortwerking samen met het Kruispunt en fungeert als entree naar het Achterom. Deze rooilijn wordt ook nog verzacht door de ruime voortuin en balkons langs de Barendrechtseweg.

Binnen de structuurvisie Centrumontwikkeling (januari 2009) was ook nieuwbouw gepland op deze locatie met een hoogte van 4 lagen boven het dijkniveau van de Middenbaan. Nu wordt een complex van 4 lagen vanaf maaiveld, inclusief kap gerealiseerd.

Ad. 3

Verwezen wordt naar Ad. 5 onder A en Ad. 4 ook onder A.

Ad. 4

Zie Ad. 2 onder A.

Ad. 5

Door de gemeenteraad is op 7 juli 2015 de Nota parkeernormen vastgesteld. Het doel van de nota parkeernormen is als volgt geformuleerd: *“Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen en de bijbehorende berekeningssystematiek voor nieuwe (ruimtelijke) plannen en projecten in Barendrecht om in de toekomst in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid van Barendrecht te kunnen verbeteren”*.

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen in principe op eigen terrein wordt gerealiseerd. Het deelgebied Mr. Lohmanstraat en omgeving ligt in het centrum en conform de Nota Parkeernormen wordt dit gebied als sterk stedelijk aangemerkt. Voor de functie “wonen”, huur, etage/appartement, midden/goedkoop, waar deze woningen onder vallen, is in de Nota parkeernormen een parkeernorm vastgesteld van 1,2 parkeerplaats per woning. Op grond van de Nota parkeernormen geldt voor de realisatie van 93 woningen in totaal 112 (93 * 1,2) parkeerplaatsen. Omdat ook 47 sociale woningen gesloopt worden (dit komt overeen met een behoefte aan 56 parkeerplaatsen) zijn per saldo 56 extra parkeerplaatsen nodig. De benodigde parkeerplaatsen worden in het openbaargebied gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm. Er is daarom geen sprake van een parkeerprobleem, zoals indiener stelt.

Ad. 6

Patrimonium en de architect hebben gekozen om de balkons aan de zonnigste zijde te situeren. De andere zijde valt af omdat er minder zonlicht valt.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Er is weliswaar sprake van een verandering in de ruimtelijk situatie, namelijk de bouw van een nieuw appartementencomplex, herinrichting van het parkeerterrein en sloop van de bestaande sociale woningen, echter niet bewezen is door o.a. tegenrapporten dat er sprake is van een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat.

C) [REDACTED]

Op 18 juli 2018 ontvingen wij de inspraakreactie van [REDACTED] (hierna indiener), wonende aan [REDACTED]. Hieronder volgt een samenvatting en de beantwoording daarop.

1. Indiener maakt zich zorgen over de privacy. Vanuit het nieuwe appartement dan wel vanaf de balkons is inblik in de woning en de tuin van indiener. Indiener draagt de suggestie aan om de balkons aan de andere zijde te situeren.

2. Indiener geeft aan dat door de komst van het appartementencomplex van 3 en 4 bouwlagen het uitzicht beperkt wordt. Indiener pleit voor een appartementencomplex van maximaal 2 en 3 bouwlagen.
3. Indiener vreest voor waardevermindering van de woning, omdat indiener flink geïnvesteerd heeft in de woning.
4. Gevreesd wordt voor verstoring van de rust door een toename aan omgevingsgeluiden o.a. mede veroorzaakt door parkerende auto's direct achter de tuin van indiener en dat de parkerende auto's voor stankoverlast zorgen. Indiener stelt voor om de parkeerplaatsen aan de andere zijde van het appartementencomplex te situeren. Indiener stelt het op prijs als er een speelgelegenheid voor kinderen gerealiseerd wordt.
5. Indiener is bezorgd over de veiligheid van de kinderen als gevolg van een toenemende verkeersdruk.
6. Uit ervaring laat indiener weten dat schade als gevolg van sloop en heiwerkzaamheden ook jaren later kan plaatsvinden door verschuiving van grondlagen. Omdat de woning van indiener niet onderheid is, ziet indiener hier tegen op.
7. Indiener vreest voor overlast van bouwgeluiden, bouwverkeer en een bouwplaats die de speelruimte inneemt waar kinderen nu spelen.
8. Indiener stelt de gemeente alvast aansprakelijk voor de materiele en immateriële schade.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

Ad. 1

Zie antwoord bij Ad. 5 bij A.

Ad. 2

Wat betreft de bouwhoogte van 3 en 4 bouwlagen deze wordt passend geacht. Zie ook Ad. 2 onder B.

Ad. 3.

Zie Ad. 1 onder A.

Ad. 4

Zie Ad. 4 onder A. Wat betreft geurhinder kan gemeld worden dat ten opzichte van de huidige situatie het aantal voertuigbewegingen beperkt zal toenemen. Zie ook Ad. 2 onder A. De beperkte toename aan voertuigbewegingen leidt niet tot een onevenredige geurhinder. Initiatiefnemer Patrimonium heeft er voor gekozen om de balkons aan de zonnigste zijde te situeren. De andere zijde valt af omdat er minder zonlicht valt.

Het is juist dat in het plan vooralsnog geen speeltoestellen zijn opgenomen.

Ad. 5.

Zie Ad. 2 onder A. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een buitensporige grote toename aan verkeersbewegingen. De (verkeers)veiligheid is niet in het geding.

Ad. 6

Zie Ad. 2 onder E en Ad. 1 onder A.

Ad. 7

Ook hier geldt dat Patrimonium alles keurig regelt. Zie Ad. 2 onder E. Erkent wordt dat er sprake is van enige overlast, echter de overlast wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd voor de omwonenden.

Ad. 8.

Op dit moment is er nog geen grondslag om de gemeente aansprakelijk te stellen. Zodra vast is te komen staan dat indiener schade ondervindt welke direct verband houdt met de geplande bouw kan indiener zich beroepen op planschade. Zie ook Ad. 1 onder A.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Er is weliswaar sprake van een verandering in de ruimtelijk situatie, namelijk de bouw van een nieuw appartementencomplex, herinrichting van het parkeerterrein en sloop van de bestaande sociale woningen, echter niet bewezen is door o.a. tegenrapporten dat er sprake is van een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat.

D) [REDACTED]

Op 17 juli 2018 ontvingen wij de inspraakreactie van [REDACTED], wonende [REDACTED] [REDACTED] (hierna indiener). Hieronder volgt een samenvatting van de inspraakreactie en de beantwoording daarop.

1. Indiener maakt kenbaar met veel plezier, veel vrijheid en privacy te wonen aan [REDACTED].
2. Indiener kan zich niet vinden in het feit dat er direct achter de tuin van indiener een parkeerplaats gesitueerd wordt in plaats van een plek om samen te komen, zoals deze in een eerder plan vermeld stond.
3. Indiener vreest voor schade als de schuur van de burens gesloopt wordt, omdat deze schuur verbonden is met het huis van indiener.
4. De woning van indiener is niet onderheid en vreest voor schade als gevolg van bouwwerkzaamheden.
5. Indiener geeft aan dat de privacy volledig verdwijnt door de komst van balkons, een trappenhuis en ramen die uitkijk hebben op de tuin van indiener.
6. Gevreesd wordt voor luchtvervuiling.
7. Indiener geeft aan zijn zoon niet met een gerust hart naar buiten te kunnen sturen in verband met vermindering van de veiligheid doordat een toename aan verkeer en bouwverkeer plaatsvindt.
8. Indiener meldt dat in de directe nabijheid geen speelgelegenheid is voor kinderen en dat het Trefpunt waar wel speelvoorzieningen zijn een onoverzichtelijk en risicovolle route is voor kinderen om daar naartoe te lopen.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

Ad. 1

Wij stellen het op prijs dat indiener met veel plezier op deze locatie woont. Echter gelet op het karakter van het gebied, een gemend en stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat zicht nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Ad. 2

Op de bedoelde locatie vindt geen ontmoetingsplek meer plaats, omdat de destijds betrokken zorgpartij zich teruggetrokken heeft. Er is daarom gekozen van een andere invulling en dat is een parkeerfunctie geworden.

Ad. 3

Patrimonium treedt in contact met de bewoner om hier afspraken over te maken en mogelijke schade uit te sluiten dan wel te minimaliseren.

Ad. 4

Zie Ad. 2 onder E en Ad. 1 onder A.

Ad. 5

Zie Ad. 5 onder A.

Ad. 6

De parkeerfunctie op de bedoelde locatie is niet openbaar. De hoeveelheid voertuigbewegingen zal beperkt toenemen. De uitstoot van de voertuigen neemt op deze locatie toe omdat er nu geen voertuigen kunnen komen. De toename van uitstoot draagt 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. En voldoet aan de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Ad. 7

Gezien de beperkte toename aan voertuigbewegingen is er geen sprake van een (verkeers)onveilige situatie. Zie ook Ad. 2 onder A.

Ad. 8

Wij nemen aangevoerde punt van indiener ter kennisgeving aan.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Er is weliswaar sprake van een verandering in de ruimtelijk situatie, namelijk de bouw van een nieuw appartementencomplex, herinrichting van het parkeerterrein en sloop van de bestaande sociale woningen, echter niet bewezen is door o.a. tegenrapporten dat er sprake is van een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat.

E) [REDACTED]

Op 19 juli 2018 ontvingen wij de inspraakreactie van [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] (hierna indiener). Hieronder volgt een samenvatting van de inspraakreactie en de beantwoording daarop.

1. Indiener vindt een vierlaagse appartementencomplex veel te hoog en vreest voor schending van de privacy.
2. Indiener vreest voor schade aan de woning als gevolg van sloop- en bouwwerkzaamheden.
3. Indiener stelt dat er geen toename aan verkeer in de Mr. Thorbeckestraat kan plaatsvinden, aangezien er al sprake is in de huidige situatie van verkeersoverlast.
4. Indiener wijst de gemeente erop dat de kruispunt nabij de Albert Heijn zeer gevaarlijk is. En vraagt zich af wat de toekomstige consequenties zijn bij nog meer vervoersbewegingen.
5. Er bestaat bij indiener onduidelijkheid over het achterpad. De buurman heeft recht op overpad. Indiener wenst graag een andere oplossing, zodat ieder een eigen tuin ingang heeft.
6. Indiener wil graag dat er bouwhekken geplaatst worden o.a. i.v.m. inbraak.
7. Indiener vraagt zich af of zijn woning niet in waarde daalt en op welke wijze komt indiener hier achter.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

Ad. 1

Zie Ad. 5 onder A en Ad. 1 onder B. Opgemerkt wordt dat de afstand van de gevel tot aan het nieuw te bouwengebouw ruim 18 meter bedraagt.

Ad. 2.

Patrimonium zal ruim voor aanvang van de werkzaamheden (bouw en sloop) een extern bedrijf opdracht geven voor een opname aan de omliggende woningen. Er zijn drie momenten van opnames: voor aanvang van de sloop, na de sloop en na de bouw). Deze gegevens (inclusief foto's) van de huidige staat van de woningen worden opgeslagen bij een notariskantoor. Tijdens de bouw worden een aantal 'trillingsmeters' geplaatst bij enkele woningen. Als er bijvoorbeeld bij het boren of heien van een bepaalde trillinggrens wordt overschreden wordt actie ondernomen. De opzichter en de uitvoerder krijgen bij een overschrijding ook direct een melding op de telefoon. Patrimonium hanteert als uitgangspunt dat de bouw geen schade levert aan de omgeving. Mocht er toch schade zijn aan een woning dan wordt op basis van de eerste opname beoordeeld wat precies de schade is. Een schade-expert beoordeelt de situatie. Uiteraard zal Patrimonium de schade netjes met de bewoner(s) afhandelen. Patrimonium draagt zorg voor een duidelijke communicatie met de bewoners. Indien een bewoner recht heeft op planschade kan deze bewoner gemotiveerd en schriftelijk een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente. Dit kan tot vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Ad. 3

Zie Ad. 2 onder A.

Ad. 4

Het bedoelde kruispunt nabij de Albert Heijn heeft in het kader van verkeersveiligheid de aandacht. Bezien wordt hoe de verkeersveiligheid verbeterd kan worden. Momenteel vindt een studie plaats naar de haalbaarheid voor een extra afslaande rijstrook vanaf de Barendrechtseweg.

Ad. 5

Elke bewoner moet toegang hebben tot zijn tuin. Patrimonium neemt contact op met de bewoner(s).

Ad. 6

Patrimonium sluit het terrein waar de sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden af met hekken. Dit is overigens verplicht.

Ad. 7

Indien een bewoner recht heeft op planschade kan deze bewoner gemotiveerd en schriftelijk een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente. Dit kan tot vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Op de website van de gemeente is meer informatie te vinden over de indieningseisen van een planschadeverzoek. De waardebepaling van een woning kan middels een taxatie of een zogenoemde waardeverklaring plaatsvinden. De kosten hiervan komen voor rekening van de bewoner.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Er is weliswaar sprake van een verandering in de ruimtelijk situatie, namelijk de bouw van een nieuw appartementencomplex, herinrichting van het parkeerterrein en sloop van de bestaande sociale woningen, echter niet bewezen is door o.a. tegenrapporten dat er sprake is van een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat.

F) [REDACTED]

Op 19 juli 2018 ontvingen wij de inspraakreactie van [REDACTED] wonende aan de [REDACTED] [REDACTED] (hierna indiener). Hieronder volgt een samenvatting van de inspraakreactie en de beantwoording daarop.

1. Indiener geeft aan dat zijn aanzicht aanzienlijk verandert. Van een rustige Mr. Lohmanstraat met huizen naar een druk parkeerterrein.
2. Indiener stelt dat door verdwijning van het huidige groen een negatief effect heeft op de aanwezige volgens in de wijk. Indiener vraagt naar de ontheffing voor de Natuurwet.
3. Indiener meldt dat de gemeente tijdens de informatieavond Ruimtelijke Kansen Verkenning aangegeven werd dat er geen grote vlakken ontstaan, uitsluitend parkeren voor het winkelend publiek en dat het nieuw aan te leggen parkeerterrein niet voor lang parkeren wordt gebruikt.
4. Indiener wenst inzage in de definitieve indeling van de parkeerplaatsen, de toegangswegen, verlichting, toename geluidsbelasting, beplanting bomen en struiken en de wijze van bevoorrading van de winkels.
5. Indiener wenst dat de tijdelijke afval container op het parkeerterrein in het nieuwe plan verdwijnt.
6. Indiener vreest voor wateroverlast aangezien er een toename van verharding plaatsvindt en watercompensatie buiten het plangebied gerealiseerd wordt. Kan de riolering de hoeveelheid regenwater aan bij extreme hoosbuien?
7. Indiener vraagt naar de start van de werkzaamheden van de inrichting van het parkeerterrein I2.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

Ad. 1

Zie Ad. 5 onder A en Ad. 1 onder B.

Ad. 2

Zoals indiener stelt wordt het plan (met name het parkeerterrein) voorzien van extra groen. Getracht wordt de bestaande vogelsoorten zo min mogelijk te belasten. Ook vinden er mitigerende maatregelen plaats. Zo zijn er al extra gierzwaluwkasten en vleermuiskasten geplaatst in het gebied. De ontheffing Natuurwet is aangevraagd bij de provincie inclusief een mitigatieplan.

Ad. 3

Het ontwerp wordt nader uitgewerkt. Het parkeerterrein zal ook dubbel gebruikt worden door de bewoners van het nieuwe appartementencomplex. Daar is in de parkeerbalans rekening mee gehouden. Bezien wordt nog of er naast een blauwe zone ook nog parkeerplekken zonder blauwe zone gerealiseerd worden.

Ad. 4

Het schetsontwerp wordt momenteel nader uitgewerkt. Op het moment dat er een definitief ontwerp is wordt een inloopavond voor de omgeving georganiseerd. Tijdens de inloopavond kan eenieder vragen stellen en opmerkingen maken.

Ad. 5

De bedoelde afval container valt buiten de reikwijdte van onderhavig plan. Wel kan gemeld worden dat de papiercontainer in het nieuwe ontwerp niet meer op deze locatie komt te staan. Er is bewust een tijdelijke vergunning verleend vanwege de toekomstige inrichting van het terrein en tijdelijke contract tussen gemeente en Afval Loont.

Ad. 6

De verwachting dat de nieuwe ontwikkeling van dit gebied tot extra of een grotere kans op wateroverlast leidt is niet reëel. De toename van verharding volgens het bestemmingplan is slechts een theoretische toename op basis van modellen. In de nieuwe situatie neemt verharding ten opzichte van de huidige situatie toe, echter in het openbaar gebied wordt wel extra groen

toegevoegd. Verder wordt ook bij het aan te leggen parkeerterrein rekening gehouden met de aanleg van een waterbergende ondergrond.

Aangezien in Barendrecht een vrijwel volledig gescheiden rioolstelsel aanwezig is, zorgt de extra drainagemaatregelen er voor, dat er geen grotere belasting van het rioolstelsel plaatsvindt. De geplande watercompensatie langs de Binnenlandse Baan ligt weliswaar niet binnen het bouwplan, maar wel in een aansluitend peilgebied. Dit zal ook het schoonwaterwaterstelsel in het bouwplan gunstig beïnvloeden middels extra afvoer en bergingscapaciteit.

Ad. 7

De werkzaamheden starten naar verwachting in maart 2019.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Er is weliswaar sprake van een verandering in de ruimtelijk situatie, namelijk de bouw van een nieuw appartementencomplex, herinrichting van het parkeerterrein en sloop van de bestaande sociale woningen, echter niet bewezen is dat door o.a. tegenrapporten er sprake is van een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat.

G) Waterschap Hollandse Delta

Op 9 augustus 2018 ontvingen wij per email een vooroverlegreactie van het Waterschap Hollandse Delta. Hieronder volgt de reactie.

1. Het waterschap concludeert dat het te compenseren water in een ander peilgebied plaatsvindt en verzoekt het water op een andere locatie te compenseren. Bedoeld wordt het water binnen hetzelfde peilgebied te compenseren.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

1. Binnen het peilgebied van de geplande nieuwbouw is fysiek geen ruimte aanwezig om water te compenseren. De voorkeur gaat uit naar watercompensatie binnen hetzelfde peilgebied, echter dat is niet mogelijk. De gemeente houdt vast aan watercompensatie buiten het peilgebied en treedt in overleg met het waterschap om tot een oplossing te komen.

Conclusie:

De ontvangen vooroverlegreactie van het waterschap geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Er is weliswaar sprake van een toename aan verharding in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie, echter conform de richtlijn vindt watercompensatie plaats. Deze compensatie is niet mogelijk binnen hetzelfde peilgebied. Gekozen is om water te compenseren in het naastgelegen peilgebied.

H) Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam

Op 21 augustus 2018 ontvingen wij per email een vooroverlegreactie van Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) over het aspect archeologie. Hieronder volgt de reactie.

1. Op bladzijde 23 merkt BOOR op dat er sprake is van een redelijk tot zeer hoge verwachting in plaats van een hoge verwachting. De zeer hoge verwachting geldt voor de gronden grenzend aan de panden aan de Middenbaan.
2. Het moet zijn 0,5 respectievelijk 0,80 meter beneden maaiveld voor een redelijke, respectievelijke zeer hoge verwachtingskans.
3. Op pagina 24 vervolgonderzoek wijzigen in vooronderzoek.
4. Op pagina 24 hoofdstuk 7.3 toevoegen: een redelijk tot zeer hoge trefkans.

5. Hoofdstuk 7.3 op pagina 24 het archeologisch ook vervolgonderzoek wijzigen in vooronderzoek.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

1. De tekstuele aanpassing wordt overgenomen.
2. Het bestemmingsplan wordt hierop tekstueel aangepast.
3. Het bestemmingsplan wordt hierop tekstueel aangepast.
4. Het bestemmingsplan wordt hierop tekstueel aangepast.
5. Het bestemmingsplan wordt hierop tekstueel aangepast.

Conclusie:

Met de bovenstaande tekstuele aanpassing is het aspect archeologie in voldoende mate geborgd in het bestemmingsplan. Op het moment dat er daadwerkelijk gebouwd wordt is mogelijkserwijs een vooronderzoek nodig in verband met mogelijke verstoring van archeologische sporen in de bodem.

Advies:

Geadviseerd wordt de ontvangen inspraakreacties A t/m H op grond van bovenstaande punten ongegrond te verklaren en het voorontwerpbestemmingsplan verder in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan opnieuw een ieder een reactie indienen (een zienswijze gericht aan de gemeenteraad). Houd rekening dat een zienswijzen voorzien moet zijn van een naam, adres, woonplaats, datum en handtekening.