

Bestemmingsplan 'Perceel Dudokdreef'

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gemeente Barendrecht

26-03-2021

Bijlagen:

1. Zienswijze Indiener 1
2. Zienswijze Indiener 2

Inleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan wordt gevormd door het initiatief van Bolton Ontwikkeling om het perceel aan de Voordijk 276, ten westen van de Dudokdreef te Barendrecht, te transformeren tot een woonlocatie. Het voornemen is om hier maximaal 8 woningen te realiseren, waarvan 6 als twee-onder-een-kap en 2 vrijstaand. Hoewel deze ontwikkeling binnen de bestemming 'Maatschappelijk' in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is, sluit het wel aan bij het gemeentelijk (woon)beleid. Het voorliggende bestemmingsplan 'Perceel Dudokdreef' heeft tot doel om de ruimtelijke ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Perceel Dudokdreef' inclusief de bijbehorende stukken heeft van vrijdag 22 januari 2021 tot en met donderdag 4 maart 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, een analoog boekje van het plan was op afspraak in te zien bij het gemeentelijke servicecentrum. Ook is een aankondiging gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en in de lokale krant.

Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om binnen de gestelde periode schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. De ontvangen zienswijzen zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Ook zijn alle ontvangen zienswijzen toegevoegd als bijlagen bij deze nota.

Indiener	Datum dagtekening	Datum ontvangst
A) Indiener 1	02-03-2021	03-03-2021
B) Indiener 2	03-03-2021	03-03-2021

Overzicht van de ontvangen zienswijzen.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen gevolgd door de beantwoording en conclusie.

A) Indiener 1

Op 2 maart jongstleden is een zienswijze ingediend door Indiener 1. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door de beantwoording van de gemeente.

Samenvatting zienswijze:

1. Bomen: Indiener stelt dat de bewoners van de appartementen (aan de Cuypersdreef) het groene uitzicht over de Dudokdreef nu kwijt zijn. Zij hadden verwacht dat de gemeente erop zou aandringen dat de initiatiefnemer enkele volwassen bomen aan de waterzijde van de Dudokdreef zou behouden. Nu deze allemaal zijn verwijderd, is de verwachting dat de gemeente een groot aantal bomen vervangt om de uitstraling van de omgeving te behouden. Indiener denkt aan grote bomen en geen Hedera heg. Ook is het indiener niet duidelijk hoe het kan dat er zo veel bomen met stamdiameter > 10 cm zonder vergunning gekapt zijn.

2. Watercompensatie: Indiener stelt de vraag waarom de gemeente 550 m² grond ter beschikking stelt aan initiatiefnemer op het bedrijventerrein Bijdorp; waarom dit watergebied niet rechtstreeks uit het perceel gecreëerd wordt; en op wiens kosten de 550 m² aan initiatiefnemer is verstrekt. De waterafvoer en doorstroming in dit gebied is al onvoldoende. De afgelopen maanden kon het terrein het regen- en smeltwater niet aan en heeft het op diverse plekken 'blank' gestaan. Indiener vraagt wat de gemeente onderneemt om de situatie te verbeteren.
3. Toegang tot Dudokdreef: Volgens indiener zou de inrit naar het perceel een gevaarlijk punt op de Dudokdreef (50 km/u-weg) worden, en het zicht vanuit deze inrit belemmerd worden door een bocht. Indiener stelt dat om veiligheidsredenen deze ontwikkeling met een gevaarlijk toegangspunt voor nog eens 8 wooneenheden dient te worden geweigerd.
4. Bouwafval: Indiener stelt de vraag waarom de gemeente initiatiefnemer toestaat om puin achter te laten. Volgens indiener ligt het er inmiddels maandenlang, en vormt dit een 'vreselijk uitzicht voor de bewoners'.
5. Planschade: Indiener stelt dat voor de bewoners van de appartementen aan de Cuypersdreef de ontwikkeling een ernstige verslechtering van de situatie is, en onvermijdelijk de waarde van hun eigendommen zal verminderen. Indiener vraagt wat er als planschade voor de bewoners in de omgeving wordt voorgesteld.

Reactie van de gemeente:

Ad. 1

De gemeente Barendrecht hanteert voor het kappen van bomen de 'Groene Kaart' en de Bomenverordening. Op de Groene Kaart zijn monumentale bomen en typen groengebieden aangegeven. Bij bomen aangeduid op de groene kaart betreft het beeldbepalende bomen met bijvoorbeeld een cultuurhistorische of landschappelijke waarde: deze mogen niet zonder omgevingsvergunning worden gekapt, verplant of meer dan 20% worden gesnoeid. Voor het kappen van bomen die niet op de Groene Kaart staan hoeft geen vergunning te worden aangevraagd. Zoals te zien in onderstaande uitsnede zijn er op het perceel Voordijk 276 geen bomen aangeduid op de Groene Kaart. Voor het kappen van bomen is hier dus geen omgevingsvergunning benodigd. Omdat er geen sprake is van beschermde houtopstand vastgelegd op de Groene Kaart, is ook een herplantingsplicht op grond van de Bomenverordening niet aan de orde.



Uit vaste jurisprudentie volgt dat woningeigenaren geen recht hebben op blijvend vrij uitzicht. De gemeente is van mening dat met het plan sprake is van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Door de initiatiefnemer worden bij de inrichting van het plangebied wel nieuwe bomen aangeplant. Aan de oostzijde van het plangebied worden in de groenstrook door de initiatiefnemer bomen (stamomtrek 16-18 cm) terug geplant. Hierbij wordt een diversiteit aan beplanting aangebracht, die een goede bijdrage zullen leveren aan de ecologische invulling van de locatie.

In het bestemmingsplan is daartoe langs de gehele oostzijde van het plangebied een groenbestemming met een functieaanduiding 'groenstrook' opgenomen. In de planregels (artikel 3.4.1) is bepaald dat sprake is van strijdig gebruik zonder dat hier wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van een groenstrook ter afscherming tussen het plangebied en omliggende percelen c.q. openbare ruimte. Daarbij wordt verwezen naar een beplantingsplan, dat als bijlage bij de regels is gevoegd.

Ad. 2

In een eerdere versie van het bestemmingsplan (het voorontwerp) was watercompensatie op het perceel voorzien, door verbreding van de bestaande watergang aan de noord- en westzijde van het plangebied. In reactie hierop in het kader van het vooroverleg gaf het waterschap Hollandse Delta aan dat het bestaande oppervlaktewaterlichaam van matige kwaliteit is, dat beperkt doorstromend is en waar soms sprake is van stank- en ongedierteoverlast. Bovendien bleek uitvoering van onderhoud er problematisch. Het waterschap adviseerde daarom om het bestaande oppervlaktewaterlichaam niet te verbreden maar juist te dempen, om overlast en klachten in de toekomst te voorkomen. De direct aangrenzende eigenaren aan het Van den Broekveld hebben aansluitend op het advies van het waterschap het verzoek gedaan bij de initiatiefnemer tot het dempen van de watergang. Circa 2/3 deel van de watergang is in eigendom van deze eigenaren en 1/3 is in eigendom van de initiatiefnemer. In lijn met dit advies van het waterschap en het verzoek van de aangrenzende eigenaren wordt de watergang in de toekomstige situatie gedempt, en zijn bouwtekening en bestemmingsplan hierop aangepast. In navolging hierop zijn initiatiefnemer, gemeente en waterschap in overleg getreden om te komen tot een alternatieve watercompensatielocatie. Binnen het door het waterschap aangegeven zoekgebied zijn de voorgestelde locaties gevonden. Daarmee wordt aangesloten bij reeds bestaande oppervlaktewaterlichamen. Hoewel de locaties zich op het bedrijventerrein Bijdorp bevinden, kennen deze in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Oost' de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn, naast groenvoorzieningen, o.a. bestemd voor 'water en voorzieningen voor de waterhuishouding'. Het waterschap heeft vervolgens aangegeven akkoord te zijn met de voorgestelde compensatielocaties. De kosten voor het realiseren van de watercompensatie komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

De compensatie die wordt gerealiseerd is voor een deel voor de toename in verhard oppervlak. Hiervoor geldt vanuit het waterschap de voorwaarde dat 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd. Aan de 10% voorwaarde wordt voldaan. Daarnaast wordt het gehele oppervlak van de te dempen watergang gecompenseerd. Hiermee wordt voorzien in de extra waterbergingscapaciteit die bij de ontwikkeling volgens het waterschap benodigd is.

Ad. 3

De Dudokdreef betreft een voorrangsweg; opkomend (langzaam) verkeer zal dus moeten stoppen alvorens de weg te betreden en over te steken. Het zicht is vanaf de locatie van de inrit zowel in noordelijke richting als zuidoostelijke richting (waarbij deels 'door de bocht heen' gekeken kan worden) voldoende om een veilige situatie te garanderen. Daarbij is de situatie van de nieuwe inrit vergelijkbaar met bestaande aansluitingen op de Dudokdreef, zoals die van het Van den Broekveld ten noorden van het plangebied en de Dudokdreef 1-19 aan de zuidoostkant. Daarnaast liggen in de nabijheid van het toekomstige toegangspunt momenteel reeds verkeersdrempels, die het doorgaande verkeer afremmen. Voor de inrit is door de initiatiefnemer op 20 augustus 2020 een toestemming op de inritmelding verkregen van de gemeente Barendrecht, waarbij is getoetst aan de geldende eisen uit de APV.

Naast bovenstaande is er bij besluit van 2 maart 2021 door de gemeenteraad van Barendrecht € 400.000,- beschikbaar gesteld voor het herinrichten van de Dudokdreef naar een 30 km-weg. Dit gereserveerde budget zal ten goede komen aan de verkeersveiligheid van dit plan en de verkeersveiligheid aan de Dudokdreef in zijn geheel.

Ad. 4

Het al dan niet ongeoorloofd achterlaten van puin betekent mogelijk een overtreding van het geldende bestemmingsplan, waarin in de algemene gebruiksregels is aangegeven dat het storten of lozen van puin of vuil op onbebouwde gronden verboden is. In het kader van de met dit ontwerpbestemmingsplan voorgestelde bestemmingswijziging is dit in zoverre niet relevant. Indien er kan hiertoe bij de gemeente een verzoek tot handhaving van het geldende bestemmingsplan doen. Initiatiefnemer heeft toegezegd dat zij dit op korte termijn zullen opruimen. Dit staat overigens los van de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan.

Ad. 5

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat woningeigenaren geen recht hebben op blijvend vrij uitzicht. Bovendien is de gemeente van oordeel dat sprake is van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Indien bewoners toch nadelige gevolgen ondervinden of vinden dat de waarde van hun woning wordt aangetast, kunnen zij een plan-schadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente om tegemoetkoming in de waardevermindering van de woning te verzoeken. Dat zal dan worden beoordeeld door een onafhankelijk en door de Raad van State erkent adviseur, die tevens rekening houdt met voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

B) Indiener 2

Op 3 maart jongstleden is een zienswijze ingediend door Indiener 2. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door de beantwoording van de gemeente.

Samenvatting zienswijze:

1. Indiener geeft aan naar aanleiding van de inloopavond op 12 december 2019 nog een gesprek te hebben gehad met de verantwoordelijke ambtenaar en de initiatiefnemer op 14 januari 2020. Indiener merkt op dat eerdere bezwaren / opmerkingen grotendeels genegeerd lijken te zijn, waarbij wordt verwezen naar een als bijlage toegevoegde e-mail van 10 maart 2020.
2. Ook vermeldt indiener dat bij de ingediende stukken bij de Commissie Ruimte wordt verwezen naar gemaakte afspraken met bewoners van het Van den Broekveld, maar dat met indiener geen overeenstemming bereikt is over de ontwikkeling. Indiener stelt dat initiatiefnemer, in tegenstelling tot wat zij vermeldt in haar brief aan de Commissie (d.d. 11 december 2020), niet heeft geprobeerd tot overeenstemming te komen.

De zienswijze gaat vervolgens in op de volgende punten:

3. Aantal aangrenzende wooneenheden: Indiener geeft aan dat bij aankoop van de eigen kavel (Voordijk 274A) de bestemming aan de Voordijk 276 bestond uit één huis met één wooneenheid en een gebied voor maatschappelijk gebruik, met daarbij een beperkt bouwvlak met maximale goothoogte van 4 m. Volgens indiener heeft de eigenaar van Voordijk 276 het huis gesplitst in 5 wooneenheden, de oorspronkelijke boerderij + 4 afzonderlijke appartementen, en verhuurt de eigenaar deze delen. Indiener geeft aan de gemeente 15 maanden geleden op de hoogte te hebben gebracht van deze overtreding, en dat de procedure om de bestemming (van één wooneenheid) af te dwingen nog gaande is. Deze eigenaar heeft het noordelijke deel van het perceel verkocht aan de initiatiefnemer, voor de voorgenomen bouw van 8 nieuwe woningen. Indiener geeft aan hierdoor het vooruitzicht te hebben van een aangrenzend perceel met 13 wooneenheden, in plaats van 1 wooneenheid. Daarnaast geeft indiener aan overlast te hebben van de bestaande appartementen, en dat de 3 nieuwe woningen die in de voorgestelde ontwikkeling aan de zuidzijde van de kavel zijn geplaatst achtertuinen hebben die dicht genoeg bij het huis van indiener liggen om verdere overlast te veroorzaken. Indiener ziet niet in waarom Voordijk 276 niet als één pand kan blijven, en stelt dat initiatiefnemer het risico heeft genomen grond te kopen waarop geen huizen mogen worden gebouwd.

4. Waterdrainage: Watercompensatie wordt aangepakt door 550 m² op gemeentegrond op het bedrijventerrein Bijdorp. Indiener betwijfelt of dit de situatie langs de Dudokdreef zal helpen. Met een bijgevoegde foto is aangegeven wat regelmatig gebeurt bij hevige regenval. Met meer verharding en het dempen van de sloten op en rond de ontwikkelingslocatie wordt deze situatie alleen maar erger. Er is onvoldoende afvoercapaciteit vanaf deze locatie en geen doorstroming. Bijgevoegd is een brief uit 2017 waarin de gemeente aangeeft de kwestie aan te pakken; volgens indiener lijkt er niets te zijn verbeterd. Indiener meent dat de gemeente de kwestie dient aan te kaarten bij het waterschap, en pas als het probleem is opgelost verdere ontwikkeling mag worden toegestaan. Volgens indiener is er sprake van inconsistente besluitvorming, omdat bij Voordijk 274A de substantiële watercompensatie van de kavel zelf moest komen en niet een vervangend stuk grond op afstand. Indiener vraagt waarom de gemeente een commerciële initiatiefnemer faciliteert door het ter beschikking stellen van 550 m² gemeentegrond in Bijdorp.
5. Kappen van bomen: Indiener had gevraagd of sommige volwassen bomen langs de waterkant met uitzicht op de Dudokdreef en naast eigen perceel konden blijven staan. Dit bleek onmogelijk en de hele kavel moest worden ontruimd. Indiener merkt op dat het elders op de kavel wel mogelijk lijkt om 5 bomen te laten staan. Volgens indiener is een paar meter hekwerk met hедера ter hoogte van het eigen huis nauwelijks een vervanging voor de oorspronkelijke 'groenmuur' langs de Dudokdreef. Indiener stelt dat de gemeente inconsequent is geweest; door bij Voordijk 274A te hebben geëist om soortgelijke bomen die gekapt moesten worden 1 op 1 te vervangen en dat bomen aan de rand van het water aan de Dudokdreef niet mochten worden verwijderd, en deze verplichting niet aan deze initiatiefnemer op te leggen. Indiener wijst verder op een passage op de gemeentelijke website, waarin staat dat iedereen die overweegt bomen te kappen altijd eerst met burens overlegd moet worden. Tot slot meldt indiener dat er nog geen duidelijkheid is over de afscheiding aan de achterzijde van de geplande 3 huizen, grenzend aan wat overblijft als Voordijk 276.
6. Toegang tot Dudokdreef: Indiener trekt vergelijking met bestemmingsplanproces Voordijk 274A, waarbij betreding van 1 huis vanaf de Dudokdreef door de gemeente werd afgedaan als onveilig en ongewenst. Indiener vraagt zich af of project met 8 woningen wel veilig te betreden is vanaf de Dudokdreef. Volgens indiener bevindt het toegangspunt tot de voorliggende kavel zich in gevaarlijkere positie dan bij 274A zou zijn, omdat de zichtlijn gedeeltelijk wordt belemmerd door een bocht. Indiener stelt dat zijn opmerkingen tijdens de inloopavond volledig zijn afgewezen door de gemeente, en de gemeente herhaaldelijk te hebben gewezen op de gevaren van de fietsoversteek vanaf de Dudokdreef die vervolgens nooit zijn aangepakt. De voorgenomen ontwikkeling zal nog een onbeschermd kruispunt creëren over een 50 km/u-weg. Indiener verwijst naar de aanleg van de F15, waarbij de voetgangersveiligheid genegeerd en de Voordijk onveiliger geworden zou zijn. Volgens indiener zou voorliggend project moeten mislukken vanwege een onveilige bereikbaarheid van het perceel, omdat toegang vanaf de Dudokdreef of Voordijk beide onacceptabel is.
7. Huizen die het dichtst bij 274A liggen: Initiatiefnemer heeft gekozen voor een 'L'-vormige ontwikkeling. Indiener denkt dat een opstelling van de woningen als één rechte lijn beter zou zijn (als spiegel van de rechte rij woningen aan de Dudokdreef 1-19). De 'L'-vorm plaatst de achterkant van enkele woningen dicht bij de woning aan de Voordijk 274A. Indiener heeft een voorstel gedaan dit terug te brengen van 3 naar 2 woningen (inclusief bijgevoegde inrichtingstekening), en af te zien van bezwaar als deze wijziging werd aangenomen. Daarop is niet ingegaan. Indiener stelt dat het niet de taak van de gemeente is om winst van projectontwikkelaars te maximaliseren, maar op zoek te gaan naar verbetering van de omgeving voor burgers van Barendrecht.
8. Bouwafval: De gemeente heeft geregeld dat bij het perceel opgeruimd afval direct via de Dudokdreef werd afgevoerd en niet zoals oorspronkelijk gepland via de Voordijk 276. Er is echter een berg puin achtergebleven op het perceel. Op 4 december heeft de gemeente aangegeven dat initiatiefnemer dit zo spoedig mogelijk zou opruimen; maar het ligt er nog steeds. Indiener stelt dat het moet worden verwijderd, omdat er geen vergunning is voor het creëren van een berg puin. Initiatiefnemer heeft laten weten dat er vertraging is door de natte grond. Volgens indiener is dit een zwak argument, en zou initiatiefnemer het betonafval met vrachtwagens via rijplaten kunnen verwijderen.
9. Bouwhekdoeken: Er waren bouwhekdoeken op de locatie geplaatst, volgens indiener reeds voor de formele aanvraag tot bestemmingsplanwijziging. Indiener heeft de gemeente erop gewezen dat dit nog geen bouwplaats is, en gevraagd de bouwhekdoeken te verwijderen totdat de kavel officieel een 'bouwplaats' wordt als er uiteindelijk een omgevingsvergunning wordt toegekend. De doeken zijn inmiddels verwijderd, en mogen pas weer worden geplaatst als er een onvoorwaardelijke omgevingsvergunning is verleend.

10. Negeren van proces: Indiener merkt op dat het plaatsen van advertenties en maken van een website waarop de nog te bouwen woningen te koop worden aangeboden geen enkel respect toont voor het formele proces dat nog moet worden doorlopen. Indiener stelt dat het van de bestemmingsplanwijziging een 'schijnvertoning' maakt, en vraagt zich af wat dit proces voor zin heeft als er al een 'deal' is tussen gemeente en initiatiefnemer. Volgens indiener zal de ontwikkeling de kwaliteit van eigen leefomgeving en onvermijdelijk de waarde van eigen eigendom verminderen. Indiener beschouwt dit proces als verspilling van tijd door vergeefse bezwaarprocedures in een poging zijn omgeving te beschermen.

Reactie van de gemeente:

Ad. 1.

Met de stedenbouwkundige invulling is gekeken naar een zo goed mogelijke inpassing in de omgeving. Hierbij is gekeken naar de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande woningen. In de stedenbouwkundige verkaveling is dit naar evenredigheid verdeeld. De voorgestelde alternatieve verkaveling is afgewogen en beoordeeld, en bleek vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aan te sluiten bij de wensen en uitgangspunten. Er is door indiener aangegeven dat wanneer deze verkaveling niet wordt gehonoreerd er een zienswijze zou worden ingediend. Een verder gesprek zoals met omwonenden aan het Van den Broekveld om tot overeenstemming te komen bleek dan ook niet mogelijk, de standpunten van indiener en initiatiefnemer lagen hiervoor te ver uit elkaar.

Ad. 2

De woning aan de Voordijk 276 maakt geen onderdeel uit van het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan. Eventuele overtreding van ter plaatse geldende bestemmingsregels (met betrekking tot woningsplitsing) kan middels een verzoek tot handhaving (opnieuw) onder de aandacht worden gebracht.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat woningeigenaren geen 'recht' hebben op blijvend vrij uitzicht. Binnen een stedelijk gebied, zoals de woonwijk Bijdorp, valt daarnaast enig contact met omwonenden niet uit te sluiten. Daarbij wordt aan de noord- oost- en westgrens van het plangebied een groenstrook aangelegd, ter afscherming van de nieuwe woningen en omliggende percelen. De aanleg en instandhouding is geborgd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1). Daarbij wordt verwezen naar een beplantingsplan, waarin het type beplanting is bepaald. Naar het oordeel van de gemeente blijft het nadeel en mogelijke overlast voor omwonenden als gevolg van dit bestemmingsplan hierdoor beperkt. Indien bewoners toch nadelige gevolgen ondervinden of vinden dat de waarde van hun woning wordt aangetast, kunnen zij een planschadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente om tegemoetkoming in de waardevermindering van de woning te verzoeken. Onrechtmatige overlast veroorzaakt door specifieke buurtbewoners is een privaatrechtelijk aspect.

Het klopt dat initiatiefnemer grond heeft aangekocht waar op dat moment geen woningen mochten worden gebouwd. Deze bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen, om voor het perceel een bestemmingswijziging te realiseren. Dit moet resulteren in een nieuw bestemmingsplan, dat het kader biedt op basis waarvan woningen in ruimtelijk opzicht mogelijk zijn. Hierbij wordt van de gemeente op grond van de wet (Wro) verwacht dat zij ervoor zorgt dat een bestemmingsplan voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Dat betekent dat er verantwoorde, zorgvuldig voorbereide en gemotiveerde keuzes worden gemaakt, die hun basis vinden in gemeentelijk, provinciaal en nationaal beleid. In de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan is deze 'goede ruimtelijke ordening' onderbouwd. De gemeente is van oordeel dat sprake is van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

Ad. 3

Het waterschap is op de hoogte van de beperkte doorstroming en matige kwaliteit van het oppervlaktewater in en rondom het plangebied. Om deze reden heeft het waterschap dan ook geadviseerd om de watergang in het plangebied te dempen; dit advies is overgenomen. Daarmee zal de situatie wat betreft stank- en ongedierteoverlast (zoals aangegeven in bijgevoegde brief) worden verbeterd. De watergang langs de Dudokdreef ligt niet binnen het plangebied, en blijft zodoende behouden.

De watercompensatieopgave wordt per ontwikkeling in samenspraak met het waterschap bepaald. Zoals eerder in deze nota aangegeven was aanvankelijk watercompensatie op het perceel voorzien, door verbreding van de bestaande watergang aan de noord- en westzijde. In reactie hierop in het kader van het vooroverleg gaf het waterschap aan dat het bestaande oppervlaktewaterlichaam van matige kwaliteit is, dat beperkt doorstromend is en waar soms sprake is van stank- en ongedierteoverlast. Bovendien bleek uitvoering van onderhoud er problematisch. Het waterschap adviseerde daarom om het bestaande oppervlaktewaterlichaam niet te verbreden maar juist te dempen, om overlast en klachten in de toekomst te voorkomen. De direct aangrenzende eigenaren aan het Van den Broekveld hebben aansluitend op het advies van het waterschap het verzoek gedaan bij de initiatiefnemer tot het dempen van de watergang. Circa 2/3 deel van de watergang is in eigendom van deze eigenaren en 1/3 is in eigendom van de initiatiefnemer. In lijn met dit advies van het waterschap en het verzoek van de aangrenzende eigenaren wordt de watergang in de toekomstige situatie gedempt, en zijn bouwtekening en bestemmingsplan hierop aangepast. In navolging hierop zijn initiatiefnemer, gemeente en waterschap in overleg getreden om te komen tot een alternatieve watercompensatielocatie. Binnen het door het waterschap aangegeven zoekgebied zijn de voorgestelde locaties gevonden. Daarmee wordt aangesloten bij reeds bestaande oppervlaktewaterlichamen. Hoewel de locaties zich op het bedrijventerrein Bijdorp bevinden, kennen deze in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Oost' de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn, naast groenvoorzieningen, o.a. bestemd voor 'water en voorzieningen voor de waterhuishouding'. Het waterschap heeft vervolgens aangegeven akkoord te zijn met de voorgestelde compensatielocaties. De kosten voor het realiseren van de watercompensatie komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

De compensatie die wordt gerealiseerd is voor een deel voor de toename in verhard oppervlak. Hiervoor geldt vanuit het waterschap de voorwaarde dat 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd. Aan de 10% voorwaarde wordt voldaan. Daarnaast wordt het gehele oppervlak van de te dempen watergang gecompenseerd. Hiermee wordt voorzien in de extra waterbergingscapaciteit die bij de ontwikkeling volgens het waterschap benodigd is.

Ad. 4

De gemeente Barendrecht hanteert voor het kappen van bomen de 'Groene Kaart' en de Bomenverordening. Zoals eerder in deze nota aangegeven, zijn er op het perceel Voordijk 276 geen bomen aangeduid als 'beschermde houtopstand' op de Groene Kaart. Voor het kappen van bomen is hier daarom geen omgevingsvergunning benodigd. De bomen bevinden zich op particulier terrein, waardoor het de eigenaar vrij staat de bomen te kappen dan wel te behouden. In samenspraak met de bewoners aan het Van den Broekveld is besloten een klein deel van de bomen tijdelijk te laten staan om de privacy vanaf de Dudokdreef in de achtertuin te borgen. Deze bomen blijven gehandhaafd tot de realisatie van het plan, op dat moment worden de bomen vervangen voor een nieuwe groenstrook zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan. De afscheiding aan de oost-, west- en noordkant van het plangebied zal worden gerealiseerd middels een diversiteit aan beplanting om tot een zo ecologisch mogelijke invulling te komen, aangevuld met een degelijke afscheiding van een stalen hekwerk met hederabeplanting om een goede demarcatie te realiseren. De west-, noord- en oostzijde van het plan wordt omsloten door bomen die voor de groene muur op hoogte zullen zorgen.

De aangegeven herplantingsplicht die bij de vergunning van Voordijk 274A was opgenomen, was gebaseerd op de APV die ten tijde van de toetsing van die vergunning van kracht was. Vanaf december 2013 zijn de betreffende artikelen uit de APV geschrapt, en geldt de Bomenverordening in combinatie met de Groene Kaart.

Ad. 5

De Dudokdreef betreft een voorrangsweg; opkomend (langzaam) verkeer zal dus moeten stoppen alvorens de weg te betreden en over te steken. Het zicht is vanaf de locatie van de inrit zowel in noordelijke richting als zuidoostelijke richting (waarbij deels 'door de bocht heen' gekeken kan worden) voldoende om een veilige situatie te garanderen. Daarbij is de situatie van de nieuwe inrit vergelijkbaar met bestaande aansluitingen op de Dudokdreef, zoals die van het Van den Broekveld ten noorden van het plangebied en de Dudokdreef 1-19 aan de zuidoostkant. Daarnaast liggen in de nabijheid van het toekomstige toegangspunt momenteel reeds verkeersdrempels, die het doorgaande verkeer afremmen. Voor de inrit is door de initiatiefnemer op 20 augustus 2020 een toestemming op de inritmelding verkregen van de gemeente Barendrecht, waarbij is getoetst aan de geldende eisen uit de APV. De aanleg van de F15 is in het kader

van dit bestemmingsplan niet relevant. De gemeente ziet hierom niet in waarom de toegang tot het perceel aanleiding geeft waardoor dit bestemmingsplan geen doorgang kan vinden.

Naast bovenstaande is er bij besluit van 2 maart 2021 door de gemeenteraad van Barendrecht € 400.000,- beschikbaar gesteld voor het herinrichten van de Dudokdreef naar een 30 km-weg. Dit gereserveerde budget zal ten goede komen aan de verkeersveiligheid van dit plan en de verkeersveiligheid aan de Dudokdreef in zijn geheel.

Ad. 6

Ten aanzien van de situering van de woningen zijn verschillende varianten onderzocht. Om meer ruimte tot omliggende percelen te verkrijgen is in een eerder stadium teruggedaan van 9 naar 8 woningen in het plan. Daarmee is een zo gelijkmatig mogelijke verdeling in de afstand tot omliggende woningen aan de verschillende zijden van het plangebied gecreëerd. Daarbij kan worden gesteld dat de afstand van de geplande tot bestaande woningen (waaronder Voordijk 274A) minstens vergelijkbaar is met de afstanden tussen bestaande woningen in de omgeving, zoals de woningen aan het Van den Broekveld. Ter afscherming tussen de nieuwe en bestaande woningen wordt, zoals benoemd, een groenstrook rondom het plangebied aangelegd. Dit is tevens geborgd in het bestemmingsplan.

De taak van de gemeente is zorg te dragen voor een 'goede ruimtelijke ordening', waarbij sprake is van een zorgvuldige belangenafweging. Wij begrijpen het standpunt van indiener. Naar het oordeel van de gemeente blijft met de ontwikkeling het nadeel voor omwonenden beperkt en een aangename leefomgeving gewaarborgd; en kan met dit initiatief een hoogwaardig woonmilieu worden toegevoegd, dat past binnen het gemeentelijke (woon)beleid. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader onderbouwd.

Ad. 7

Het al dan niet ongeoorloofd achterlaten van puin betekent mogelijk een overtreding van het geldende bestemmingsplan, waarin in de algemene gebruiksregels is aangegeven dat het storten of lozen van puin of vuil op onbebouwde gronden verboden is. In het kader van de met dit ontwerpbestemmingsplan voorgestelde bestemmingswijziging is dit in zoverre niet relevant. Indiener kan hiertoe bij de gemeente een verzoek tot handhaving van het geldende bestemmingsplan doen. Initiatiefnemer heeft toegezegd dat zij dit op korte termijn zullen opruimen. Dit staat overigens los van de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan.

Ad. 8

De bouwhekdoeken zijn reeds verwijderd, en zullen pas opnieuw worden geplaatst wanneer alle benodigde procedures zijn gevolgd. Overigens staat deze kwestie los van het bestemmingsplan.

Ad. 9

Het adverteren met woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Alvorens de woningen gebouwd en verkocht kunnen worden, zal de formele bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Daarbij dient te worden vermeld dat een bestemmingsplan 'slechts' het juridisch-planologisch kader biedt op basis waarvan een ontwikkeling in ruimtelijk opzicht mogelijk wordt gemaakt. Als het bestemmingsplan eenmaal is vastgesteld, kan een ontwikkeling nog niet zomaar worden gerealiseerd. Op basis van het bestemmingsplan zal, in combinatie met alle vereisten en procedures op grond van andere wetgeving, worden getoetst of een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

Ad. 10

De gemeente heeft aangegeven positief te staan tegenover het toevoegen van een nieuw woonmilieu op een ondergebruikt perceel in stedelijk gebied; van een 'deal' is hierbij geen sprake. Een formele afspraak met de ontwikkelaar in de vorm van een anterieure overeenkomst is pas gemaakt ten tijde van het bestemmingsplanproces. In de bestemmingsplanprocedure draagt de gemeente zorg voor een 'goede ruimtelijke ordening', en een evenwichtige en verantwoorde afweging van belangen. De gemaakte keuzes in het bestemmingsplan zijn gebaseerd op een zorgvuldige toetsing aan (gemeentelijk, provinciaal en nationaal) beleid, en onderzoeken naar alle relevante omgevingsaspecten. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn deze verantwoord. Naar het oordeel van de gemeente wordt met de ontwikkeling van deze woningen ruimtelijke kwaliteit toegevoegd, passend binnen gemeentelijk beleid, zonder dat dit de kwaliteit van de bestaande leefomgeving onevenredig aantast.

Indien ingediende zienswijzen gegronde aanleiding geven tot heroverweging of wijziging van aspecten van het bestemmingsplan, zal daaraan gehoor worden gegeven. Zoals eerder aangegeven, kunnen bewoners indien zij toch vinden dat de ontwikkeling negatieve effecten heeft op hun leefomgeving of waarde van hun eigendom een planschadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.