

Nota Zienswijzen

(Ontwerp)bestemmingsplan Zeeheldenbuurt
NL.IMRO.0489.BPWGO20220041-ON01

24 mei 2023
Gemeente Barendrecht

1. Inleiding

Woningstichting Patrimonium is voornemens 88 grondgebonden gezinswoningen in de Zeeheldenbuurt in Barendrecht te slopen en hier 99 woningen voor in de plaats te bouwen, in een mix van appartementen en grondgebonden gezinswoningen (sociale huur). De bestaande woningen in de Zeeheldenbuurt zijn sterk verouderd (de wijk betreft een naoorlogse wederopbouw wijk) en zijn aan vervanging toe, waardoor onderhavig voornemen tot stand is gekomen. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Oost' (2013). Om het plan planologisch en juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 23 februari tot en met 6 april 2023 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
06-04-2023	1	Piet Heinstraat
06-04-2023	2	Piet Heinstraat

Hieronder volgt een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen.

Zienswijze 1

De indiener stelt dat er uitzichtverlies zal ontstaan door de grens van het ontwerpbestemmingsplan, wat gelijkloopt aan de kadastrale perceelgrens van het eigendom van de indiener. De indiener heeft 5 bestaande ramen in de zijgevel van de woning waarbij uitgekeken wordt op een openbare weg en de blinde muur van de te slopen schuur (zie bijlage 1). De indiener meent uitzichtverlies te lijden door de nieuwbouwplannen die mogelijk worden gemaakt door het ontwerpbestemmingsplan Zeeheldenbuurt.

De indiener geeft aan dat handhaving van het bestaand pad is toegezegd door de ontwikkelaar (Patrimonium). Echter geeft indiener aan dat op basis van de verbeelding een bijgebouw of schuur direct op de erfgrans gebouwd worden doordat het toegezegde pad niet planologisch verankerd is op de verbeelding. Dat de bestemming 'Wonen' ook toegangspaden/ erftoegangswegen toestaat maakt niet dat de indiener verzekerd is van een blijvend pad naast het huis en hiermee ook niet verzekerd is van daglicht door de ramen.

Beantwoording

In de huidige situatie is een pad voorzien tussen de achterkanten/ zijkanten van de bestaande woningen aan de Helfrichstraat/ Piet Heinstraat/ 1^e Barendrechtseweg en de verouderde woningen aan de Trompstraat en De Ruyterstraat. Het klopt dat deze paden terugkomen in het nieuwe plan en dit is tevens toegezegd door de ontwikkelaar. Verder klopt ook dat deze paden niet planologisch verankerd zijn in het ontwerpbestemmingsplan. De zorgen van de indiener zijn terecht.

Om bovenstaand juridisch - planologisch te verankeren in het bestemmingsplan zal de bestemming 'Verkeer- verblijfsgebied' ook worden bestemd op de paden achter de nieuwe woningen die grenzen aan de woningen aan de Helfrichstraat, Piet Heinstraat en 1^e Barendrechtseweg. Zie bijlage 1 voor de weergave van de aanpassingen op de verbeelding.

Zienswijze 2

De indiener stelt dat er verschillen zitten tussen het aantal te realiseren parkeerplaatsen in paragraaf 4.2.2. Verkeer en parkeren van de toelichting en het parkeeronderzoek dat als bijlage is toegevoegd bij de toelichting. In de toelichting staat dat volgens de norm behoefte is aan 116 parkeerplaatsen waarna er in het definitieve ontwerp 118 parkeerplaatsen zijn opgenomen. In het parkeeronderzoek (stedenbouwkundig plan) in de bijlage zijn 138 parkeerplaatsen opgenomen (verschil van 20 parkeerplaatsen). De indiener geeft aan dat dit onduidelijkheid creëert en vraagt om opheldering van het verschil tussen de toelichting en de bijlage bij de toelichting. Daarnaast geeft indiener aan dat 138 parkeerplaatsen meer recht doet aan de parkeerdruk en parkeeroverlast.

De indiener geeft verder aan dat het onderdeel parkeren onvoldoende gemotiveerd is in het plan doordat de parkeerdruk van de directe omgeving (bezoekers, klanten en werknemers van Dorpsplein, Dorpskerk en winkels) niet is meegenomen in de berekening van de parkeerbehoefte. Hierbij geeft indiener aan dat seizoensgebonden activiteiten zoals het gebruik van het Dorpsplein door terrassen in de zomer, en daarmee de sluiting voor auto's niet is meegenomen in de berekening van de behoefte. De indiener ziet graag een oplossing voor de parkeerproblematiek in de directe omgeving en ziet ook graag een completere onderbouwing van de parkeerbehoefte in het bestemmingsplan.

Beantwoording

In een eerder stedenbouwkundig ontwerp is uitgegaan van 138 parkeerplaatsen, maar de definitieve uitwerking van het plan was toentertijd nog niet afgerond. Op 26 oktober 2021 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan bevat 118 parkeerplaatsen.

De parkeerberekening laat zien dat er 116 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. In het vastgestelde ontwerp komen 118 parkeerplaatsen terug. Daarnaast zijn er in de oude situatie op straat 105 parkeerplaatsen en komen er in de nieuwe situatie 118 parkeerplaatsen terug. Dit is een toename van dertien parkeerplaatsen.

In het parkeeronderzoek, dat in het kader tot deze ontwikkeling is gedaan door Dick van Veen in 2020, is onderscheid gemaakt tussen het projectgebied en het gebied daaromheen, waar ook het Doormanplein onder valt. Uit het parkeeronderzoek bleek dat de gemiddelde parkeerdruk voor het gehele gebied niet hoger is dan 76 procent. In hetzelfde onderzoek staat dat er bij een parkeerdruk van 85 procent of hoger zoekverkeer kan ontstaan. De conclusie is dus dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld op dit onderdeel.

Er is een verkeersbesluit vastgesteld om het Doormanplein in de periode tussen 27 april en 1 oktober autovrij te maken ten behoeve van terrassen. Hierdoor komen deze parkeerplaatsen gedurende een deel van het jaar te vervallen. Dit levert in het Oude Dorp een verschuiving van de parkeerdruk op. Ter compensatie voor het vervallen van 25 parkeerplaatsen op het Doormanplein zijn er bij de Bethelkerk 30 parkeerplaatsen gehuurd. Middels een parkeerverwijzing worden bewoners, bezoekers en werknemers in relatie tot het Doormanplein verwezen naar de parkeerplaatsen bij de Bethelkerk.

Wijzigingen bestemmingsplan als gevolg zienswijzen

In onderstaande overzicht is per punt uit de zienswijze aangegeven of het ontwerpbestemmingsplan Zeeheldenbuurt is gewijzigd.

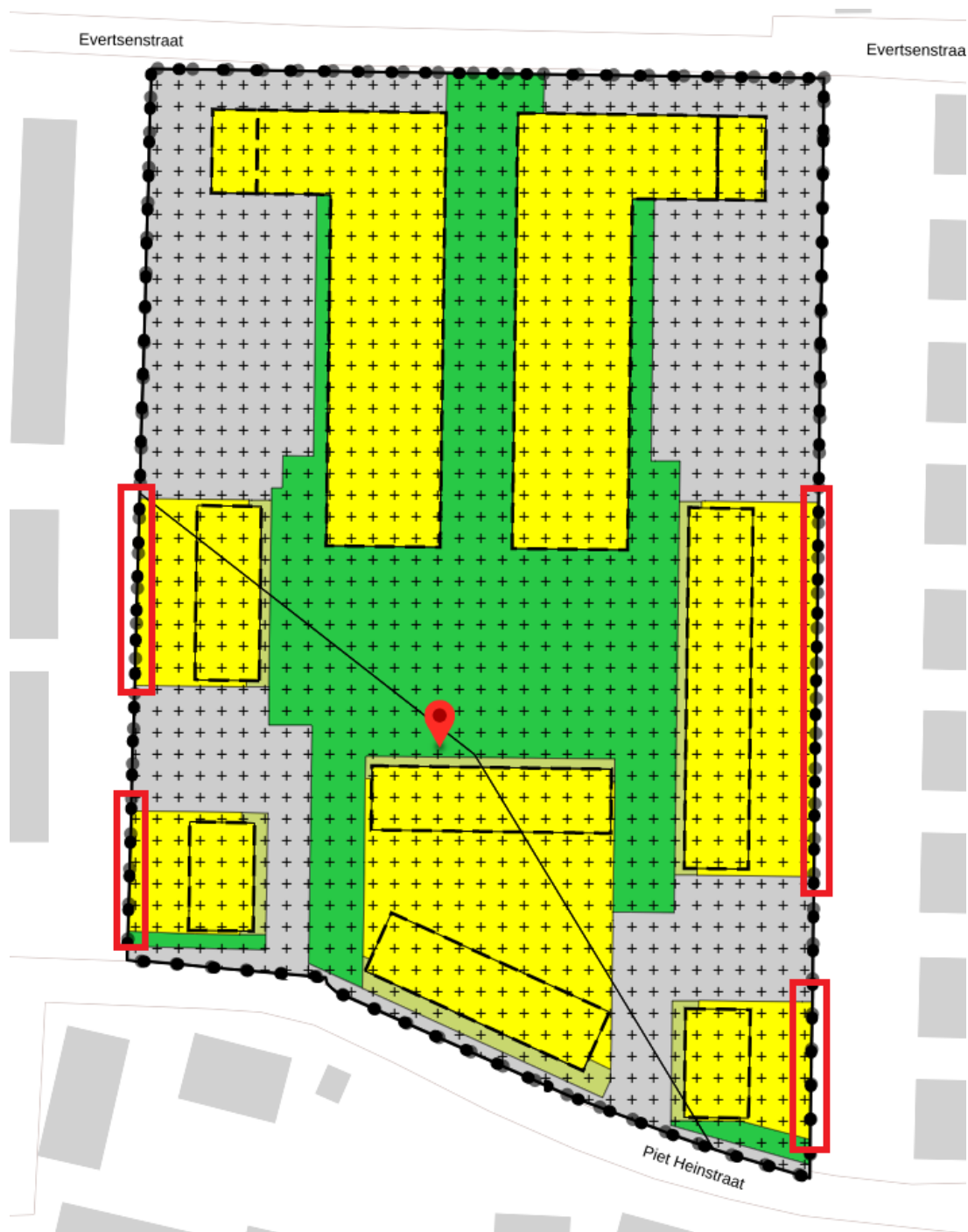
Zienswijze	Wijziging naar aanleiding van zienswijzen
1	Gegrond: Wijzigen van de bestemming 'Wonen' naar 'Verkeer- Verblijfsgebied' aan achterpad/ zijpad woningen Helfrichstraat, Piet Heinstraat en 1 ^e Barendrechtseweg.
2	Ongegrond: Geen wijzigingen in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt op punt 1 gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen.

3. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Bijlage 1: Wijziging verbeelding n.a.v. zienswijze 1.



Afbeelding 1: achterpad nieuwe bouwblokken worden bestemd als 'verkeer- verblijfsgebied' in plaats van bestemming 'wonen'.