

NOTA ZIENSWIJZEN

(ONTWERP) BESTEMMINGSPLAN PARQ WAAL

NL.IMRO.0489.BPZUR20200004-ON01 (ZAAK 169353)

NL.IMRO.0489.BPZUR20200004-VI01 (ZAAK 259690)

(ONTWERP) BEELDKWALITEITSPLAN PARQ WAAL

(ONTWERP) BESLUIT HOGERE WAARDEN WET GELUIDHINDER

22 januari 2021

Gemeente Barendrecht

1. INLEIDING

Ten behoeve van de herontwikkeling van een verouderde bedrijfslocatie aan de Noldijk 113 is een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het bestemmingsplan Parq Waal moet een transformatie mogelijk maken met 16 nieuwe woningen, sloop en nieuwbouw van een bestaande woning en nieuwe buitenruimte met wandelroutes.

Het ontwerpbestemmingsplan Parq Waal (OBP Parq Waal) lag samen met het beeldkwaliteitsplan (BKP) en een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder (ontwerpbesluit HGW) vanaf 6 november 2020 tot en met 17 december 2020 ter inzage. Reacties (zienswijzen) zijn verwerkt in deze nota.

2. ZIENSWIJZEN OP HET ONTWERPBESLUIT

Datum ontvangst	Nr. zienswijze	Naam reclamant	Adres
14-12-2020	1	■■■■■ (Factum Advocatuur) Namens cliënt: ■■■■■	Beursplein 37 Postbus 30038, 3001 DA Rotterdam Client woonachtig te: Noldijk ■■■■, 2991 VJ Barendrecht
15-12-2020	2	■■■■■ (Havenland) Namens cliënten: ■■■■■ (■■■■■), ■■■■■ (■■■■■), ■■■■■ (■■■■■).	Prinsenhof 6 2995 BR Heerjansdam Cliënten woonachtig te: Noldijk ■■■■ 2991 VJ Barendrecht Noldijk ■■■■ 2991 VJ Barendrecht Noldijk ■■■■ 2991 VJ Barendrecht

Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting en beantwoording van de zienswijzen.

Zienswijze 1

1. Reclamant stelt dat de sloop van de woning Noldijk 121 niet nodig is.

- De huidige doorgang tussen Noldijk 119 en 121 kan worden aangehouden. De bestaande zichtlijn vanaf de Noldijk naar de Waal kan dan ook in stand blijven.
- Het behoud van de woning komt het karakter van de Noldijk ten goede.

Beantwoording

- De gemeente wil op de planlocatie de beleving van de Waal vanaf de Noldijk verbeteren en wandelrecreatie bevorderen. De sloop en verplaatste nieuwbouw van de woning aan de Noldijk 121 zorgt voor een verbreding van de bestaande zichtlijn vanaf de Noldijk (specifiek ook ter hoogte van de kruising met de Ziedewijdsdijk) naar de Waal. Het gebied krijgt daardoor ook een entree die passanten meer uitnodigt om het plangebied in te lopen.

- B. De sloop van de woning leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit in de vorm van een beter doorzicht vanaf de Noldijk naar de Waal. De architectonische kwaliteit van de woning is niet dusdanig hoog, dat de sloop ervan leidt tot een onacceptabele afbreuk van het karakter van de Noldijk. Daarbij wordt het karakter versterkt met nieuwe woningen en doorzichten horen ook bij het karakter van dit bebouwingslint.

2. Bestemming achter woning van reclamant

- A. Reclamant wenst dat het terrein achter zijn woning geen publiek toegankelijk gebied wordt. In plaats daarvan ziet reclamant liever een woning met tuin, omringd door watergangen, zoals destijds is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Zuidrand (OBP Zuidrand). Dit met het oog op privacy en veiligheid (inbraak).
- B. Alternatief voorstel reclamant 1: Het opschuiven van de bestemmingen “woongebied” en “tuin” tot aan de watergang die grenst met de woning van reclamant zou een goede oplossing zijn. De bestaande zichtlijn vanaf de Noldijk naar de Waal via de huidige opgang naar de weide kan dan ook in stand blijven.
- C. Alternatief voorstel reclamant 2: Splits het zuidwestelijk gelegen woongebied in 2 woongebieden. Schuif vervolgens de meest westelijke kavels op tot aan de watergang grenzend aan de woning van reclamant. Op die manier is er ook een zichtlijn vanaf de Noldijk gerealiseerd.

Beantwoording

- A. Met bestemmingsplan Parq Waal wil de gemeente onder andere wandelrecreatie door de Polder Ziedewij en langs de Waal stimuleren. De openbare ruimte wordt daarom voor bewoners en passanten uitnodigend ingericht en moet publiek toegankelijk worden. Het nieuwe wandelpad moet tevens aansluiten op bestaande (en toekomstige) wandelpaden langs de Waal, waardoor het recreatieve routenetwerk door de polder Ziedewij in zijn geheel verbetert. Deze ambitie is onder andere in de Gebiedsvisie Zuidrand (2008), en later ook Waalvisie (2016) omschreven (zie illustraties bijlage 1).

De illustratie in het (ontwerp)bestemmingsplan Zuidrand (bijlage 2)¹ van een eventuele herontwikkeling van de GTI locatie is niets anders dan een mogelijke vertaling van deze ambitie.

Qua opzet is echter voor een andere inrichting van de openbare ruimte gekozen dan bij het bestaande wandelgebied achter de woningen Noldijk 133-135B (waaronder dus de woning van reclamant). Het wandelpad ligt daar geïsoleerd en verscholen achter de woningen. Het pad loopt daar vlak langs de Waal. De beleving van de Waal is daardoor optimaal, maar de entrees van dit wandelpad liggen verscholen tussen de woningen. Het pad wordt daardoor amper gebruikt door

¹ Het is niet duidelijk of reclamant verwijst naar de verbeelding van OBP Zuidrand, of naar een illustratie in de toelichting van OBP Zuidrand. Onduidelijk is ook waarom verwezen wordt naar het ontwerpbestemmingsplan in plaats van naar het vigerende bestemmingsplan Zuidrand (vastgesteld 17-02-2015). Het ontwerpbestemmingsplan heeft namelijk geen juridische status. Voor zover reclamant verwijst naar de illustratie in de toelichting van het (ontwerp of vigerend) bestemmingsplan Zuidrand, geldt dat deze tekening überhaupt geen juridische status heeft. Tot slot verschilt het ontwerpbestemmingsplan en het vigerend bestemmingsplan op de betrokken locatie niet noemenswaardig.

passanten. De wandelroute door Parq Waal krijgt twee betere entrees en sluit aan op de bestaande wandelroute achter de woningen Noldijk 133-135B.

De grond tussen de Waal en de bestaande woningen aan de Noldijk 133 en 135B en de Waal heeft een groenbestemming. De groenstrook is bedoeld voor gebruik als openbaar gebied. Direct ten oosten van de woning van reclamant ligt een watergang met de bestemming 'Water', ten oosten daarvan ligt de bestemming 'Recreatie-Oeverzone' en daarnaast ligt het voormalig GTI-terrein met de bestemming 'Bedrijf' (milieu-categorie 1 en 2). Op de locatie van OBP Parq Waal is destijds in het (ontwerp)bestemmingsplan Zuidrand een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een transformatie naar woningbouw mogelijk te maken.

In de toelichting van het bestemmingsplan Zuidrand is een illustratie opgenomen over hoe deze ontwikkeling eruit kan komen te zien (bijlage 2). De inrichting van de buitenruimte is in die illustratie een voortzetting van het bestaande wandelpad achter Noldijk 133-135B. Zoals hierboven is toegelicht, is bij Parq Waal voor een andere opzet gekozen.

Het nieuwe wandelpad ten oosten van de woning van reclamant ligt op een redelijke afstand (ca.15 meter) van de woning van reclamant. Tussen het pad en de woning ligt nog een groenstrook met beplanting en een watergang.

Het bestaande wandelpad achter de woning van reclamant is al openbaar toegankelijk en zal qua vorm niet (veel) veranderen. Reclamant maakt niet aannemelijk dat hierdoor de veiligheid direct in het gedrang komt of dat de woning hierdoor aantrekkelijker wordt voor inbraak.

- B. De rechte zichtlijn vanaf het kruispunt Ziedewijdsdijk/Noldijk naar de Waal vernauwd daardoor. Dit is niet wenselijk. Bovendien verdwijnt hierdoor de mogelijkheid om aan te sluiten op de bestaande wandelroute achter Noldijk 133-135B. Ook dit is niet wenselijk.
- C. Dit alternatief stuit op dezelfde bezwaren als bij 2B. Het is voor de beleving van Waal wenselijker om 1 goede zichtlijn te hebben dan 2 (te) smalle zichtlijnen.

3. Geen wandelpad langs de Waal, loopbrug overbodig

- A. In OBP Parq Waal wordt niet voldaan aan een van de uitgangspunten die destijds genoemd is in OBP Zuidrand. Op p.15 [van de toelichting van – red.] OBP Zuidrand staat namelijk omschreven dat er een zone van 30 meter vanuit de waal ingericht moet worden als (semi-)openbare groenblauwe oeverzone. OBP Parq Waal voldoet niet aan die voorwaarde.
- B. De loopbrug die het plangebied Parq Waal verbindt met de groenstrook achter de woningen Noldijk 133 – 135B² verliest daardoor zijn nut. De loopbrug kan daarom uit het plan geschrapt worden.
- C. Door het schrappen van de loopbrug vervalt een toegangsroute voor kwaadwillenden (zoals inbrekers) en is er op die manier sprake van inbraakpreventie. De persoonlijke maar ook maatschappelijke voordelen hiervan zijn evident.

² In zinswijze wordt verwezen naar de groenstrook achter "Noldijk 133A – 135B". Ten behoeve van continuïteit wordt in deze nota verwezen naar de groenstrook achter "Noldijk 133 – 135B".

Beantwoording

- A. BP Parq Waal is niet gebonden aan uitgangspunten in het (ontwerp)bestemmingsplan Parq Waal. In OBP Zuidrand (als ook in het vastgestelde bestemmingsplan Zuidrand –BP Zuidrand) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op deze locatie 16 woningen toe te staan. De gemeente wil een sterke relatie tussen de Noldijk en de Waal en heeft de initiatiefnemer gevraagd de groenstructuur hierop aan te passen. Mede daardoor kan niet worden voldaan aan alle wijzigingsregels van de wijzigingsbevoegdheid. Om die reden wordt in plaats van een wijzigingsplan een bestemmingsplan in procedure gebracht. De buitenruimte van Parq Waal krijgt nog steeds een (semi)openbare groenblauwe inrichting. Het grote verschil is dat de buitenruimte minder verscholen ligt achter de woningen vergeleken met de illustratie die destijds in BP Zuidrand is opgenomen (bijlage 2). Dit komt de bruikbaarheid en sociale veiligheid ten goede.
- B. De loopbrug is bedoeld om de groenstrook en wandelpaden in Parq Waal te verbinden met het bestaande wandelpad achter de woningen aan de Noldijk 133 – 135B.
- C. Voor kwaadwillenden is het nu ook al mogelijk om zich toegang te verschaffen tot de groenstrook achter de woningen Noldijk 133-135B.

4. Geen parkeergelegenheid voor wandelaars en bezoekers, geen aansluitende wandelpaden, geen wandelgebied.

- A. Het plan voorziet niet in voldoende openbare parkeerplaatsen voor wandelaars en bezoekers van het gebied. Ook in de omgeving is er geen parkeergelegenheid.
- B. Er is geen aansluiting op openbare wandelpaden buiten het plangebied van OBP Parq Waal. De Noldijk en Ziedewijdsedijk zijn wegen waar 60 km/uur gereden mag worden. Deze wegen zijn niet geschikt voor wandelrecreatie. Het gebied is daardoor niet toegankelijk voor wandelrecreatie.

Beantwoording

- A. De verwachting is niet dat het plan op zichzelf zal zorgen voor een grote aantrekkende werking van recreanten. Het is daarom niet realistisch om binnen het plangebied te voorzien in extra parkeergelegenheid boven op de parkeernorm.
- B. De wandelpaden in Parq Waal vormen een schakel tussen verschillende projecten en initiatieven in de polder Ziedewij. De wandelpaden sluiten in ieder geval aan op de Noldijk en op het bestaande wandelpad achter de woningen Noldijk 133 – 135B. Op de Noldijk wordt nabij de snelheidsremmer een oversteek voor langzaam verkeer gerealiseerd naar Natuurgood Ziedewij.

5. Aankoop stuk grond (eiland) door direct omwonenden Noldijk 133A-135B

- A. De gemeente heeft zonder goede argumenten het verzoek afgewezen om de grond achter Noldijk 133-135B te verkopen aan de bewoners. Deze groenstrook heeft namelijk zijn publieke rol verloren als gevolg van het OBP Parq Waal.
- B. De nieuwe woningen in OBP Parq Waal krijgen wel een tuin aan de Waal, waarom de bestaande woningen niet?

Beantwoording

- A. De gemeente heeft met de genoemde redenen in deze Nota Zienswijzen eerder al het verzoek om grond te verkopen afgewezen. Het is wenselijk dat het pad achter de woningen Noldijk 133-135B

openbaar toegankelijk blijft. Plan Parq Waal is een voortzetting van de groenstrook langs de Waal en benadrukt de publieke rol van deze groenstrook en het wandelpad dat daardoorheen loopt.

- B. Dat een aantal woningen in Parq Waal een tuin aan de Waal krijgt is het gevolg van de keuze om het openbaar gebied anders in te richten dan destijds bij de woningen aan de Noldijk 133-135B is gedaan. Deze keuze is gemaakt om ook de relatie met de Noldijk te versterken.

6. Nadelige gevolgen bij realisatie

- A. Reclamant verwacht langdurige overlast omdat de woningen niet projectmatig afzonderlijk van elkaar gebouwd zullen worden.
- B. Reclamant verwacht schade aan de eigen woning als gevolg van het heien.

Beantwoording

- A. Het is niet ondenkbaar dat de bouwperiode inderdaad langer duurt dan wanneer het gebied projectmatig wordt gebouwd. Dat reclamant onacceptabel veel overlast hieraan ondervindt staat echter niet vast. Gezien de grote hoeveelheid geïnteresseerden zal de bouwtijd naar verwachting beperkt blijven.
- B. Het is aan de aannemer om de werkzaamheden uit te voeren zonder schade te veroorzaken aan de omliggende woningen.

7. Benadeling en schade

- A. Reclamant heeft destijds de eigen woning gekocht met de kennis van het OBP Zuidrand van januari 2013, dus met een gepland woonperceel achter de woning, en geen openbaar toegankelijk groen met wandelpad. OBP Parq Waal voorziet in een compleet andere invulling dan waarmee reclamant destijds rekening kon houden. Reclamant stelt daardoor aanzienlijk benadeeld te worden en schade te leiden. Reclamant wil daarvoor gecompenseerd worden.

Beantwoording

- A. Indien reclamant meent planschade op te lopen als gevolg van bestemmingsplan Parq Waal, dan is het mogelijk om een verzoek tot schadevergoeding in te dienen bij de gemeente Barendrecht. Via www.barendrecht.nl/planschade vindt u meer informatie over het indienen van een verzoek voor tegemoetkoming in planschade, over de voorwaarden die daarbij horen en over de beoordeling van het verzoek.

Zienswijze 2

1. Dezelfde koers zou voor het hele gebied moeten gelden, niet alleen ten voordele van de gemeente of projectontwikkelaar.

- A. In BP Parq Waal is de visie van een volledige groene oever, het recreatiegebied en de wandelroute langs de Waal losgelaten. Een aantal nieuwe woningen in het bestemmingsplan krijgen nu namelijk een tuin aan de Waal. Dit in tegenstelling tot eerdere tekeningen/visies voor het gebied.

- B. Bewoners van de bestaande woningen Noldijk 133-135B wensen een gelijke behandeling. Zij willen ook de mogelijkheid aangeboden krijgen van de gemeente om hun tuin te verlengen tot aan de Waal.

Beantwoording

- A. Aan de visie voor het gebied langs de Waal is weinig verandert.

Met bestemmingsplan Parq Waal wil de gemeente onder andere wandelrecreatie door de Polder Ziedewij en langs de Waal stimuleren. De bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar woongebied met kwalitatieve openbare ruimte. De openbare ruimte wordt voor bewoners en passanten uitnodigend ingericht en moet publiek toegankelijk worden. Er komt een nieuw wandelpad dat aansluit op bestaande (en toekomstige) wandelpaden. Hierdoor verbetert het recreatieve routenetwerk door de polder Ziedewij in zijn geheel. Deze ambitie is onder andere in de Gebiedsvisie Zuidrand (2008), en later ook Waalvisie (2016) omschreven (zie illustraties bijlage 1).

Het gebied heeft een lage woningdichtheid (maximaal 16 nieuwe woningen) en er ontstaan zichtlijnen vanaf de Noldijk naar de Waal.

Eerdere studies gingen ervan uit om dezelfde structuur als bij de woningen Noldijk 133-135B. Er is echter gekozen voor een andere inrichting van de openbare ruimte. Het wandelpad achter Noldijk 133-135B ligt namelijk geïsoleerd en verscholen en vervult onvoldoende de functie als openbare aantrekkelijke route. Het pad loopt daar vlak langs de Waal. De beleving van de Waal is daardoor optimaal, maar het pad wordt amper gebruikt door passanten. De wandelroute door Parq Waal krijgt daardoor een meer openbaar karakter met twee zichtbare entrees en aansluiting op de bestaande wandelroute achter de woningen Noldijk 133-135B. De gemeente verwacht op die manier beter vorm te geven aan de visie om wandelrecreatie in de Polder Ziedewij (en langs de Waal) te stimuleren. Bovendien ontstaan op deze manier bredere zichtlijnen vanaf de Noldijk naar de Waal.

Dat een aantal woningen in Parq Waal een tuin aan de Waal krijgen is het gevolg van de keuze om het openbaar gebied anders in te richten dan destijds bij de woningen aan de Noldijk 133B-135B is gedaan. De oevers aan de Waal worden ingericht met een natuurvriendelijke oever.

- B. Het is wenselijk dat het pad achter de woningen Noldijk 133B-135A openbaar toegankelijk blijft. Het wandelpad maakt onderdeel uit van een recreatieve route die met plannen zoals Parq Waal steeds verder wordt uitgebreid.

2. De recreatieve groene oever, als voorwaarde van de provincie voor de te ontwikkelen woningbouw, is en wordt niet gerealiseerd.

- A. De Provincie Zuid-Holland verleent medewerking op basis van de illustratie in het BP Zuidrand (bijlage 2). BP Parq Waal voorziet in een beperkte recreatieve groene oever, omdat er nu tuinen aan de oever komen.
- B. Reclamant verwacht meer overlast voor de bewoners aan de Noldijk 133-135B doordat de structuur in Parq Waal niet aansluit op de bestaande structuur achter Noldijk 133-135B.

Beantwoording

- A. De provincie Zuid-Holland is in het kader van vooroverleg betrokken bij bestemmingsplan Parq Waal. Hun reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is verwerkt in de Nota Vooroverleg.
- B. Parq Waal heeft inderdaad een andere structuur dan de groenstrook en wandelpad achter de Woningen Noldijk 133-135B. De wandelpaden sluiten wel op elkaar aan. Het is niet te verwachten dat daardoor omwonenden Noldijk 133-135B meer overlast ondervinden. Er ligt al een openbaar toegankelijk pad achter hun woning.

De gemeente wil dat dit pad ook gebruikt wordt. Daarom is gekozen voor een andere opzet van de openbare ruimte. De entrees van Parq Waal zijn zichtbaar en uitnodigend ingericht. Passanten lopen daardoor eerder het gebied in. Hierdoor is het niet alleen voor bewoners maar ook voor passanten mogelijk de Waal te beleven. Deze wens is in diverse gebiedsvisies (Visie Zuidrand, 2008 en Waalvisie 2016) voor de waalzone omschreven, zie bijlage 1.

3. Een kleine groenstrook achter een dichtbebouwde woonwijk gebruiken voor recreatieve doeleinden is onlogisch

- A. Het bestaande eiland heeft in zijn tientallen jaren van bestaan de recreatieve visie van de gemeente niet kunnen verwezenlijken. Het bestaande pad ligt afgelegen en verscholen achter de woningen.
- B. Wandelrecreatie kan elders in de omgeving plaatsvinden (Zuidpolder, het toekomstig Waalhaventje, Recreatiepark De Oude Maas, Waalbos, en de route langs de waal bij Heerjansdam).

Beantwoording

- A. Dat is de reden waarom voor Parq Waal voor een andere opzet is gekozen. Zie beantwoording 2B.
- B. De gemeente Barendrecht wil wandelrecreatie ook op deze plek langs de Waal en de polder Ziedewij stimuleren. De wens is om diverse projecten met wandelroutes aan elkaar te verbinden, zodat dit doel bereikt wordt. Zie beantwoording 1B.

4. Parq Waal verbetert verkeer en parkeren Noldijk niet, maar zal de overlast verergeren en de dijk nóg onveiliger maken.

- A. Noldijk is niet geschikt voor recreatie.
- B. Het plan voorziet niet in parkeermogelijkheden voor recreanten.

Beantwoording

- A. De wandelpaden in Parq Waal vormen een schakel tussen verschillende projecten en initiatieven in de polder Ziedewij. De wandelpaden sluiten in ieder geval aan op de Noldijk en op het bestaande wandelpad achter de woningen Noldijk 133B – 135A. Op de Noldijk wordt nabij de snelheidsremmer een oversteek voor langzaam verkeer gerealiseerd naar Natuurgoed Ziedewij.
- B. De verwachting is niet dat het plan Parq Waal op zichzelf zal zorgen voor een grote aantrekkende werking van het aantal recreanten. Het is daarom niet realistisch om binnen het plangebied te voorzien in extra parkeergelegenheid boven op de parkeernorm.

5. Het eiland fungeert als hondenlosloop- en uitlaatgebied, met de nodige overlast, bestemmingsplan Parq Waal zal dit verergeren.

- A. Reclamant verwacht meer overlast als gevolg van verlies aan privacy, geluid van blaffende honden en hondenpoep.

Beantwoording

- A. De groenstrook achter de woningen Noldijk 133-135B is al openbaar toegankelijk. Door het wandelpad Parq Waal aan te sluiten op het bestaande pad, zal het gebruik naar verwachting toenemen. Het pad kan gebruikt worden voor wandelaars die de hond willen uitlaten. Dit hoort bij normaal gebruik van de groenstrook. Meer overlast wordt niet verwacht. Ontstaat overlast er wel, dan kan daar melding van worden gemaakt bij de gemeente.

3. WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN ALS GEVOLG VAN ZIENSWIJZEN

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

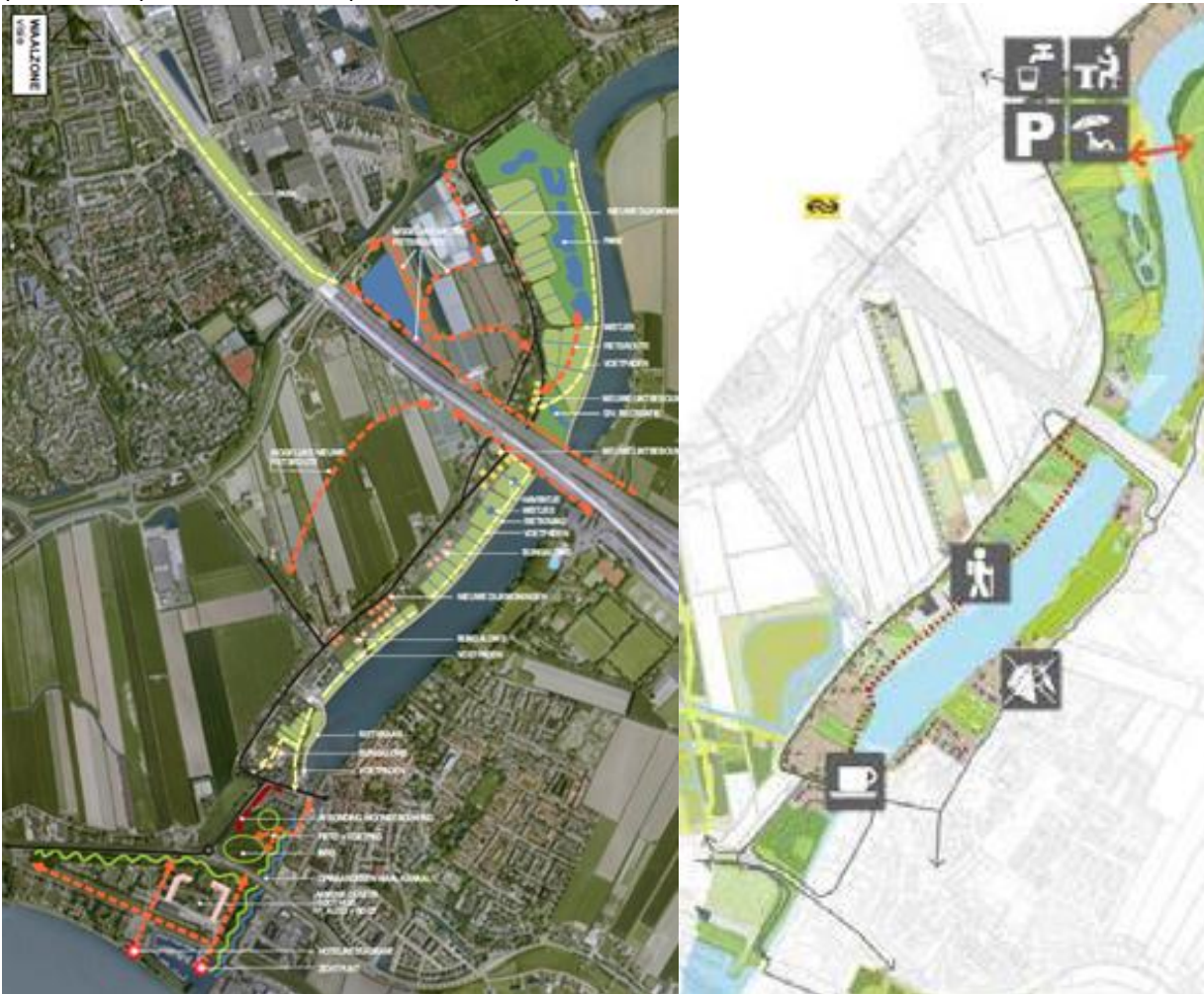
Zienswijze	Punt	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen
1	1-7	-
2	1-5	-

Het bestemmingsplan hoeft niet gewijzigd te worden naar aanleiding van de zienswijzen.

4. AMBTSHALVE WIJZIGING

In de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Parq Waal is onterecht een dubbelbestemming "Leiding – Gas" opgenomen ter plaatse van de watergang aan de westzijde van het plangebied. De gasleiding die door het gebied loopt hoeft volgens de BEVB (Besluit externe veiligheid buisleidingen) niet opgenomen te worden in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Om bij de bestaande systematiek aan te blijven sluiten, wordt de dubbelbestemming geschrapt uit het vast te stellen bestemmingsplan. Dit heeft geen juridische gevolgen voor de bescherming van de gasleiding.

Bijlage 1: Illustratie van ambitie voor realisatie wandelroute langs de Waalzone in de Visie Zuidrand (2008- links) en de Waalvisie (2016 – rechts).



Bijlage 2: Inrichtingssuggestie GTI-locatie mei 2009 uit de toelichting van het vigerend bestemmingsplan 'Zuidrand', vastgesteld 17-2-2015, p.15 (tevens opgenomen in ontwerpbestemmingsplan Zuidrand)

