

Nota Zienswijzen

(Ontwerp)bestemmingsplan 3e Barendrechtseweg 545 en
Ziedewijdssekade 72

NL.IMRO.0489.BPZUR20230003-ON01

14 februari 2024
Gemeente Barendrecht

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijzen op ontwerpbesluit.....	3
2.1	Zienswijze 1	3
2.2	Beantwoording zienswijze 1.....	3
2.3	Zienswijze 2	3
2.4	Beantwoording zienswijze 2.....	4
3.	Wijzigingen bestemmingsplan als gevolg zienswijzen	7
4.	Ambtshalve wijzigingen	7

1. Inleiding

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de wens om de bestaande kassen en overige agrarische bedrijfsbebouwing aan de 3e Barendrechtseweg 545 en Ziedewijdssekade 72 in Barendrecht te saneren. Op basis van het aantal vierkante meters te saneren bedrijfsbebouwing, mogen vier compensatiewoningen terug worden gebouwd. Daarnaast worden de bestaande bedrijfswoningen omgezet in burgerwoningen en worden delen van het plangebied omgezet naar de bestemming 'Recreatie-Natuur' om de natuur- en recreatieve waarden in het gebied te versterken.

Deze nieuwe opzet past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Zuidpolder'. Op dit moment hebben de kavels een agrarische bestemming. Om het plan te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan '3e Barendrechtseweg 545 en Ziedewijdssekade 72' vormt een nieuw juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot 26 januari 2024 ter inzage gelegen. 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
16-12-2023	1	3 ^e Barendrechtseweg, Barendrecht
24-01-2024	2	3 ^e Barendrechtseweg, Barendrecht

Hieronder volgt een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen.

2.1 Zienswijze 1

De indiener stelt dat er in het bestemmingsplan gesproken wordt over het 'theehuis' aan de 3^e Barendrechtseweg 539. Dit is volgens indiener de oude benaming van het theehuis (ook volgens bestemmingsplan 'Theehuis Zuidpolder'). Inmiddels heeft de voorziening een functie van een restaurant. De indiener vraagt om een aanpassing van de term 'theehuis' naar 'restaurant' in het bestemmingsplan.

2.2 Beantwoording zienswijze 1

In het bestemmingsplan 'Theehuis Zuidpolder', vastgesteld op 26 januari 2016, heeft de voorziening de bestemming 'Recreatie- Natuur'. Ter plaatse van de functieaanduiding 'Horeca' is binnen deze bestemming een horecafunctie tot en met horecacategorie 1b van de *Staat van Horeca-activiteiten* mogelijk. Horecacategorie 1b van de *Staat van Horeca-activiteiten* betreft lichte horeca in de vorm van een bistro, restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice) of hotel. Zie bijlage *Staat van Horeca-activiteiten* bij het bestemmingsplan. Het restaurant Polderzicht is een restaurant en voldoet hieraan. De term 'theehuis' zal daarom worden aangepast naar 'restaurant' in het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 2

De indiener geeft aan dat beide kavels in de ontwikkeling in de huidige situatie grenzen aan de kavel van indiener aan de 3e Barendrechtseweg met daarop een bedrijfswoning en het bijbehorend tuinbouwbedrijf.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de glastuinbouwbedrijven op 3^e Barendrechtseweg 545 en Ziedewijdssekade 72 zullen worden gesaneerd om ruimte te maken voor het ontwikkelen van 4 nieuwe bouwkavels. Daarbij wordt ruimte gecreëerd voor maatschappelijke meerwaarde in de vorm van natuur. Het zuidelijke gedeelte van de kavel aan de 3^e Barendrechtseweg 545 krijgt daarom de bestemming 'Recreatie-Natuur' en wordt eigendom van gemeente Barendrecht. Binnen de bestemming recreatie-natuur is het juridisch en planologisch mogelijk om een wandelpad aan te

leggen. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom ook een reservering gedaan voor een wandelpad in oostwest richting, langs de noordzijde van het perceel van de indiener. Daarmee zal het perceel van de indiener gaan grenzen aan een openbaar toegankelijk terrein.

Op 22 februari 2022 is de Gebiedsvisie 3^e Barendrechtseweg en omgeving vastgesteld door de gemeenteraad van Barendrecht. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt hier meermaals naar verwezen. In deze gebiedsvisie is de toegangsweg tot de te realiseren bouw kavels noordelijker gesitueerd dan in het ontwerpbestemmingsplan, namelijk op de bestaande inrit van kavel 545, tegenover de inrit naar de begraafplaats Den Ouden Dijk. Hierdoor bleef er in de gebiedsvisie een strook van +/- 30 meter volledig vrij voor het creëren van ruimtelijke meerwaarde (onder andere bedoeld als zichtvenster). In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt echter een nieuwe inrit gerealiseerd. De nieuwe toegangsweg tot de te realiseren kavels komt binnen de strook van 30 meter. De ruimte die overblijft om een wandelpad te realiseren is daardoor kleiner geworden.

De indiener geeft aan dat er in de huidige situatie geen fysieke erfafscheiding aanwezig is tussen de woonhuizen en de glastuinbouwbedrijven aan de 3e Barendrechtseweg 545 en 555. Omdat de buitengrenzen van beide percelen voorzien zijn van een deugdelijke erfafscheiding of sloot is een erfafscheiding tussen beide percelen in de huidige situatie niet noodzakelijk. Door het omzetten van de bestemming en het openbaar toegankelijk maken van het gedeelte van het perceel 545, wordt volgens de indiener, zeker met het openbaar wandelpad, inbreuk gedaan op de privacy en veiligheid van indiener. Het feit dat de toegangsweg tot de te realiseren bouw kavels in de 30 meter strook, dat beoogd was als zichtvenster, komt te liggen versterkt deze zorg. Het wandelpad en de toegangsweg komen volgens indiener een stuk dicht bij de woning en bedrijf te liggen.

De indiener heeft naar aanleiding van bovenstaande redenen bij de initiatiefnemer en gemeente aangegeven dat het realiseren van een erfafscheiding gewenst is bij omzetting van de bestemming. In eerste instantie is met de gemeente gesproken over het realiseren van een sloot. Dit werd door zowel de initiatiefnemer als de indiener gezien als de meest gewenste oplossing. De indiener geeft echter aan dat de gemeente de eis heeft gesteld om de te graven sloot voor één meter op eigen perceel te realiseren. De indiener geeft aan dat de terreinsituatie dat niet toelaat omdat er daarmee geen onderhoud gepleegd kan worden aan de bestaande gebouwen.

Nadat bleek dat het realiseren van een sloot niet mogelijk was, is door de indiener meermaals geprobeerd om met zowel de gemeente als met de initiatiefnemer te komen tot een acceptabele alternatieve oplossing. Vanuit de gemeente wordt de verantwoordelijkheid neergelegd bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer doet geen toezeggingen en legt de verantwoordelijkheid bij de gemeente aangezien de grond eigendom wordt van de gemeente Barendrecht. De indiener wilt graag, vóór de vaststelling van het bestemmingsplan, een toezegging voor het aanleggen van een deugdelijke en ondoordringbare erfafscheiding (hekwerk of een sloot) door de initiatiefnemer of de gemeente Barendrecht. De erfafscheiding dient gerealiseerd te zijn op het moment dat het huidige hekwerk langs de 3e Barendrechtseweg weggehaald wordt en het perceel van de indiener vrij toegankelijk zou worden.

2.4 Beantwoording zienswijze 2

Gebiedsvisie 3^e Barendrechtseweg en omgeving

In de Gebiedsvisie '3^e Barendrechtseweg en omgeving', vastgesteld op 22 februari 2022 zijn ruimtelijke uitgangspunten uiteengezet voor de ontwikkeling aan de 3^e Barendrechtseweg 545, 3^e Barendrechtseweg 555 en Ziedewijdsedijk 72. De ruimtelijke uitgangspunten zijn in de vorm van ontwerponderzoek vertaald naar 1 voorkeursmodel en 2 alternatieven. De modellen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt naar de in de gebiedsvisie onderzochte uitgangspunten. De indiener geeft aan dat er bij het voorkeursmodel rekening is gehouden met een zichtvenster van circa 30 meter tussen het perceel aan de 3^e Barendrechtseweg 545 en 3^e Barendrechtseweg 555. In de gebiedsvisie is geen maatvoering opgenomen. Wel is de wens uitgesproken met elkaar om een zichtvenster van circa 30 meter te creëren. Het uitgangspunt van de gemeente was om een zo breed mogelijk oost-westelijke zichtvenster te realiseren om de verbinding met het landschap en uiteindelijk aansluiting op het bestaande wandelnetwerk te creëren. De gronden zijn echter in eigendom van de initiatiefnemer wat maakt dat er onderhandeld moest worden over de overdracht van gronden aan de gemeente.

Uitwerking visie en afspraken met initiatiefnemers

Na de vaststelling van de gebiedsvisie zijn de initiatiefnemers samen met de gemeente Barendrecht verder gegaan met de uitwerking van de plannen. Deze uitwerkingen zijn vertaald naar de twee kavelpaspoorten die als bijlage zijn toegevoegd bij het bestemmingsplan. Naast de ruimtelijke uitwerking van het plan hebben er ook onderhandelingen plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en de gemeente om te komen tot de eerdergenoemde maatschappelijke meerwaarde en ruimtelijke kwaliteit in het plan oftewel het zichtvenster. Deze onderhandelingen waren noodzakelijk omdat het beoogde zichtvenster zich bevindt op particulier grond (van de initiatiefnemer). Deze afspraken zijn vertaald naar anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de initiatiefnemers.

De onderhandelingen hebben tot een compromis geleid namelijk een minder breed zichtvenster (van 22 meter in plaats van 30) en daarmee de overname van de gronden door de gemeente. Verder zijn er, na verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plan, en in overleg met de initiatiefnemer, afspraken gemaakt over de situering van de inrit. Deze is verplaatst naar het zuiden zodat de bestaande woning aan de 3^e Barendrechtseweg 545 voldoende ruimte over kon houden voor een tuinbestemming. Desalniettemin is rekening gehouden met voldoende afstand tussen de aan te leggen inrit en het perceel aan de 3^e Barendrechtseweg 555. In de nieuwe planologische situatie zit 5,50 meter tussen de nieuwe inrit en het bestaande perceel.

Erfafscheiding

De indiener geeft terecht aan dat er een openbaar wandelpad langs het bestaande perceel aan de 3^e Barendrechtseweg 555 komt. De verdere uitwerking van het wandelpad en de aansluiting ervan op het bestaande netwerk is een reservering en zal, zodra er financiële middelen voor beschikbaar zijn, verder uitgewerkt en ontworpen worden. Dit zal zoveel mogelijk in overleg met de omliggende bewoners plaatsvinden. Zoals eerder aangegeven is rekening gehouden met voldoende afstand tussen de inrit en het perceel aan de 3^e Barendrechtseweg 555. Het wandelpad zal wel direct aan het perceel grenzen. Er zal bij de uitwerking hiervan zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de eerdergenoemde privacy en veiligheidskwesties.

De indiener geeft terecht aan dat hierover gesprekken zijn geweest met de gemeente en de initiatiefnemers. Er zijn de volgende oplossingen aangeboden:

- Een erfafscheiding in de vorm van een sloot gedeeltelijk op grond van initiatiefnemer (straks gemeente) en gedeeltelijk op grond van de indiener. De reden van deze verdeling is behoud van een zo breed mogelijk zichtvenster gezien de doelen van de gebiedsvisie;
- Een erfafscheiding in de vorm van beplanting (meerstammige heesters). Een erfafscheiding in de vorm van hekwerk is een mogelijkheid maar is vanuit de beleving van het buitengebied en het zichtvenster geen gewenste erfafscheiding.

Bovenstaande voorstellen hebben niet geleid tot een oplossing. De indiener heeft bij beide opties aangegeven dat dit negatief invloed kan hebben op onderhoud en/ of schade van de bestaande gebouwen. Zowel de gemeente als de initiatiefnemers hebben in overleg geprobeerd om tot een compromis te komen waarbij de belangen van alle betrokkenen zoveel mogelijk gerespecteerd zouden worden. Het aanleggen van een erfafscheiding op het perceel van de indiener is geen primaire taak van de gemeente ondanks dat de gemeente bereid was om mee te denken over een realistische oplossing.

Conclusie

Een erfafscheiding die gedeeltelijk op gemeentelijk grond ligt moet voldoen aan de eisen van de gemeente. Hekwerk past niet in de sfeer en inrichting van het buitengebied. Om die reden zijn de bovengenoemde, meer wenselijke, alternatieven gepresenteerd. Met de indiener is geen overeenstemming bereikt over deze alternatieven. Hiermee staat het indiener vrij om op eigen terrein een erfafscheiding te realiseren. De afscheiding dient echter wel te voldoen aan de eisen van de bestemmingsplannen 'Zuidpolder' en '3^e Barendrechtseweg 545 en Ziedewijdssekade 72' en kan in dit geval vergunningplichtig zijn doordat deze zal grenzen aan een openbaar gebied.

Verder zijn de schending van privacy en veiligheid benoemd door de indiener. Deze zorgen zijn begrijpelijk en het staat indiener vrij om een tegemoetkoming in planschade (onder de Omgevingswet nadeelcompensatie) in te dienen bij de gemeente. Naar aanleiding hiervan zal door een

onafhankelijke partij bekeken worden of er sprake is van onevenredige aantasting van de privacy en veiligheid door de beoogde ontwikkeling.

De zienswijze leidt om bovenstaande redenen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen bestemmingsplan als gevolg zienswijzen

In onderstaand overzicht is per punt uit de zienswijzen aangegeven of het bestemmingsplan 3e Barendrechtseweg 545 en Ziedewijdssekade 72' is gewijzigd als gevolg van ingediende zienswijzen.

Zienswijze	Wijziging naar aanleiding van zienswijzen
1	Gegrond: Wijzigingen teksten over 'theehuis Polderzicht' naar 'restaurant Polderzicht'.
2	Ongegrond: Geen wijziging in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van zienswijze 1.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.