

Nota Zienswijzen

(Ontwerp)bestemmingsplan Zuidpolder fase 2
NL.IMRO.0489.BPZUR20230001-ON01

Augustus 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.....	4
2.4 Beantwoording zienswijze 2.....	4
2.5 Zienswijze 3.....	5
2.6 Beantwoording zienswijze	5
2.7 Zienswijze 4.....	14
2.8 Beantwoording zienswijze 4.....	15
2.9 Zienswijze 5.....	17
2.10 Beantwoording zienswijze 5.....	17
3. Wijzigingen bestemmingsplan als gevolg zienswijzen	19
4. Ambtshalve wijzigingen	19

1. Inleiding

De afgelopen jaren is de Zuidpolder in Barendrecht, circa 170 ha groot, stapsgewijs veranderd van landbouwgebied naar een veelzijdig natuur- en recreatiegebied (110 ha). Recreatie, water en natuur vormen de belangrijkste bestanddelen voor het plan. Zuidpolder fase 2 is het laatste gedeelte van het project Zuidpolder. Om het geheel te kunnen bekostigen wordt voor de laatste, afrondende fase gedacht aan het toevoegen van woonzorgeenheden, seniorenwoningen (maatschappelijk) en reguliere woningen met een klimaatadaptieve inrichting. Langs de Achterzeedijk zullen daarom binnen dit gebied naast hoofdzakelijk natuurontwikkeling zes erven met woningbouw, zorgwoningen en/of maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden.

Deze nieuwe opzet past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Zuidpolder'. Op dit moment hebben de kavels een agrarische en natuurbestemming. Om het plan te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan Zuidpolder fase 2 vormt een nieuw juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 22 december 2023 tot 2 februari 2024 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
10-01-2024	1	Berlagedreef, Barendrecht
31-01-2024	2	Achterzeedijk, Barendrecht
01-02-2024	3	Zuid Hollandplein, Den Haag
01-02-2024	4	Rijksstraatweg, Ridderkerk
01-02-2024	5	Koedood, Albrandswaard

Hieronder volgt een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen.

2.1 Zienswijze 1

De indiener stelt dat er, volgens afbeeldingen 2.1 en 2.9 van de toelichting van het bestemmingsplan, er een wandelroute komt vanaf de 3e Barendrechtseweg via de begraafplaats naar de Zuidpolder fase 2. Door de nieuwe bebouwing zal de rust op de begraafplaats al verminderen. Het realiseren van een wandelroute vanaf de begraafplaats naar de Zuidpolder fase 2 is volgens indiener een ongewenste ontwikkeling.

2.2 Beantwoording zienswijze 1

Op afbeelding 2.1 en 2.9 zijn wandelroutes via de begraafplaats Den Ouden Dijk naar de Zuidpolder fase 2 ingetekend. Voor afbeelding 2.1 geldt dat dit een oude afbeelding is. Deze afbeelding is gebruikt in de gebiedsvisie Zuidpolder fase 2, vastgesteld in augustus 2021. In 2023 is besloten om de uitgangspunten van de gebiedsvisie verder uit te werken in het ontwikkelkader Zuidpolder fase 2 dat in december 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het ontwikkelkader zijn een aantal zaken verder uitgewerkt zoals programma, maximale aantallen en inrichting van het landschap. Ook zijn zaken heroverwogen zoals het type beheer van het gebied maar ook de wandelroute via de begraafplaats. De wandelroute is uit het ontwerp gehaald van het wandelroutenetwerk en is daarmee geen onderdeel meer van het plan. Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische uitwerking van het ontwikkelkader en voldoet hier inhoudelijk aan. Een wandelroute werd ook door de gemeente als onwenselijk gezien en om die reden eerder verwijderd in de uitwerking van het plan.

Voor afbeelding 2.9 geldt dat dit een indicatieve tekening is van de afstanden van parkeerplaatsen richting de Zuidpolder fase 2. De routes die over de begraafplaats zijn weergegeven zullen niet worden gerealiseerd. De afbeelding zal daarom op dit punt worden aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van bovenstaande zienswijze.

2.3 Zienswijze 2

Op 31 januari 2024 is een proforma zienswijze ingediend. Op 19 februari 2024 is de zienswijze aangevuld. Op 7 maart is de zienswijze vervolgens ingetrokken. De indiener zag niet langer aanleiding om de zienswijze te handhaven.

2.4 Beantwoording zienswijze 2

Niet van toepassing. De zienswijze is ingetrokken.

2.5 Zienswijze 3

Zienswijze

De indiener geeft aan dat er geen vooroverlegreactie is gegeven omdat er in overleg een ontwerpbestemmingsplan voorgelegd is. Wel is door de indiener eerder gecommuniceerd op welke onderdelen van het omgevingsbeleid eventueel een zienswijze ingediend zou kunnen worden. De indiener maakt daarom gebruik van gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan op de onderdelen Woningbouwprogramma, Mobiliteit en Ruimtelijke Kwaliteit.

1. Woningbouwprogramma

In de door Gedeputeerde Staten aanvaarde lijst met regionaal afgestemd woningbouwprogramma staat de locatie Zuidpolder fase 2 benoemd met 96 woningen. Er zijn voor deze locatie 290 reguliere, zorg en maatschappelijke wooneenheden in het ontwerpbestemmingsplan genoemd, waarvan 106 reguliere woningen. De indiener ziet graag dat het volledige woningbouwprogramma in de door de Gedeputeerde Staten aanvaarde lijst met regionaal afgestemde locaties opgenomen wordt.

2. Mobiliteit

In het ontwerpbestemmingsplan worden de CROW-normen voor de onderbouwing van het aantal benodigde parkeerplaatsen gebruikt. In art. 6.10b van de Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt gesteld dat er voor sociale huurwoningen een maximale parkeernorm van 0,7 geldig is. Hier kan van afgeweken worden op het moment dat de parkeerbehoefte is gestoeld op lokale data. Dat is hier niet het geval. De indiener ziet graag een berekening van de parkeerbehoefte op basis van lokale data of een maximale parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning.

3. Ruimtelijke kwaliteit

De indiener geeft aan dat het uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo minimaal gelijk blijft (artikel 6.9 lid 1, Omgevingsverordening Zuid-Holland). Het plan is gelegen in beschermingscategorie 2 (groene buffer). Naast het richtpunt voor de groene buffer is het richtpunt voor stads- en dorpsranden van belang. Daarbij wordt gekeken naar de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van het gebied. De indiener ziet dat de waarden in het noordelijk deel van het plan zal toenemen. Vooral de combinatie van openbaar toegankelijk en recreatief groen met natuurwaarden is zeer positief. Daartegenover staat het bouwprogramma.

In een eerder stadium heeft de indiener positieve signalen afgegeven over een plan waarin een aantal woonclusters waren getekend met de uitstraling van een erf of een nieuw landgoed. De huidige plannen voorzien meer in kleine woonbuurten, in plaats van erven of nieuwe landgoederen. Dit past niet in het karakter van de groene buffer en de stadsrandzone en is daarmee in strijd met artikel 6.9d lid 1 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Er ontbreekt een goede motivatie waarom deze ontwikkeling de bufferfunctie van dit gebied niet onevenredig verstoort. Die motivatie zou minimaal aan de hand van de gestelde eisen in lid 2 van artikel 6.9d gemaakt moeten worden.

De indiener ziet daarnaast ook graag een motivatie waarin de groene rand van de woonkavels en de groene oevers meegenomen worden.

2.6 Beantwoording zienswijze

1. Woningbouwprogramma

Er zijn twee afstemmingsmomenten geweest in het najaar van 2023 en in februari 2024. Tevens vinden er reguliere gesprekken en updates plaats. Ten tijde van opstelling van de nota zienswijze heeft een update plaatsgevonden betreft de opname van het volledige woningbouwprogramma in de door de Gedeputeerde Staten aanvaarde lijst met regionaal afgestemde locaties.

2. Mobiliteit

Er zijn geen sociale huurwoningen aanwezig in het plan. Het programma is vastgelegd in het Ontwikkelkader Zuidpolder fase 2 en het bestemmingsplan en betreft:

- Circa 64% zorg/ maatschappelijk;
- Circa 36% regulier waarvan betaalbaar en vrije sector woningen.

De indiener ziet echter de groep 'zorgbehoevenden' als sociale huurwoningen doordat de woningen tevens geschikt zijn voor bewoners die in de 'sociale huurklasse' (liberalisatiegrens) vallen. In de

Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt gesteld dat er voor sociale huurwoningen een maximale parkeernorm van 0,7 geldig is. In de mobiliteitsvisie en het bestemmingsplan Zuidpolder fase 2 is gekozen voor de parkeernorm van 0,55. Dit cijfer is gebaseerd op vergelijkbare ontwikkelingen in de gemeente, waarbij gekeken wordt wat het aandeel in parkeren is voor personeel, bezoekers en eigen bewoners. Daarnaast blijft de parkeernorm onder de gestelde eis uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland van 0,7 en wordt hiermee minder verharding toegevoegd wat een positief effect heeft op vergroening van de openbare ruimte en klimaatadaptatie.

3. Ruimtelijke kwaliteit

Motivering artikel 6.9.d beschermingscategorie 2 Groene buffers

Hieronder wordt een motivatie gegeven van de ontwikkeling van Zuidpolder fase 2 in relatie tot de Omgevingsverordening Zuid-Holland en specifiek op de gestelde eisen in lid 2 van artikel 6.9d

Richtpunt 1:

De Zuidpolder als tegenhanger van stedelijke verdichting en dynamiek.

De Zuidpolder is landelijk en groen.

De huidige polder is een agrarisch buitengebied. Deze agrarische functie verdwijnt bijna in zijn geheel uit de Zuidpolder. Door de transformatie naar natuur- en recreatiegebied blijft het gebied echter een groene tegenhanger van het stedelijk gebied.



Afbeelding 1: Transformatie van het gebied van agrarisch naar natuur-en recreatie en de inpassing van de erven (bron: Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV)



Afbeelding 2: Uitgangspunten en referentiebeelden aan te leggen natuur- en recreatiegebied (bron: 'Beeldkwaliteitsplan Natuurinclusieve erven Zuidpolder fase 2 Barendrecht', RoosRos architecten).

Bebouwing passend in het landelijke en groene gebied

In het plan is voorzien in de ontwikkeling van zes erven, waarvan 4 erven (1a, 1b, 2 en 4) met een maatschappelijke functie. Binnen deze erven wordt tevens een zorgfunctie gerealiseerd in een groene en rustige omgeving. Door een schuurachtige bebouwing voor te schrijven en aansluitingen te maken op het landschap past voorliggende functie zeer goed bij het buitengebied. Dit is geborgd in het beeldkwaliteitsplan wat als bijlage (en dus toetsingskader) aan de regels is toegevoegd. Dit geldt ook voor de 2 erven waar reguliere woningen komen (3 en 5). Door de opzet van de erven wordt aangesloten op het verkavelingsprincipe zoals deze al voorkomt in de Zuidpolder en de rest van Barendrecht, met name langs de dijken.



Afbeelding 3: Locaties van de erven (bron: Planstudie Natuurinclusieve erven Zuidpolder, RoosRos architecten)

Gemeentelijk kader voor bebouwing in het buitengebied.

De gemeente hanteert het Barendrechts Buitenboek als kader voor de ontwikkeling van bebouwing in het buitengebied. Dit kader ligt in lijn met de handreiking Ruimte voor Ruimtelijke kwaliteit, de verbrede handreiking, het gebiedsprofiel IJsselmonde en de folders op www.MooiIJsselmonde.nl. De gebieden moeten een sterke eigen identiteit behouden en bebouwing moet zich voegen naar het landschap. In de Zuidpolder zijn vooral de cultuurhistorische lijnen van het slotenpatroon leidend voor de bebouwing. In Barendrecht zijn 2 type erven te onderscheiden: het traditionele erf en het moderne erf.

Wat is een erf in Barendrecht?

Het traditionele erf gaat uit van een boerderij van het Vlaams schuurtype met een duidelijke verdeling van een 'voor erf' en 'achter erf'. Op het voor erf staat een representatieve woning met een nette voortuin. Op het achter erf is er ruimte voor bedrijvigheid. Er is hier een grotere maat en schaal van toepassing, alles ten dienste van het boerenbedrijf. Het dak is beeldbepalend en het volume is vaak 1 bouwlaag met kap. Tussen 'voor' en 'achter' is er een verschil in materiaal, verharding en functionaliteit. Het erf als geheel is ingeplant met houtsingels of bomenrijen. De bebouwing staat aan de verharding en is afgestemd op elkaar.

Het moderne erf is vooral in architectuur anders dan het traditionele erf. Hier is de eenvoud van het hoofdgebouw bepalend voor de uitstraling. Net als bij het traditionele erf is het moderne erf omrand met beplanting die een contrast geeft met het landschap. Zowel bij het moderne als traditionele erf wordt gewerkt met zo min mogelijk volumes. Het aantal (bij)gebouwen wordt aangepast naar wat het bedrijf nodig heeft. De gebouwen staan aan de verharding.

Nieuwe ontwikkelingen in Barendrecht aan de dijken en op de erven volgen deze principes. Zie bijvoorbeeld Middeldijk 28 waar woningen gerealiseerd worden in schuurvolumes. Zo blijft de historische ontwikkeling van het dorp afleesbaar en worden er woningen toegevoegd die bijzonder zijn. Dit zorgt voor een andere beleving dan in een woonbuurt.

Erven in de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan

De beschrijving van de huidige traditionele en moderne erven is een leidraad voor de nieuwe erven in de Zuidpolder. De basis vanuit het Barendrechts Buitenboek is meegenomen in de Gebiedsvisie Zuidpolder fase 2. Dit kader is onderdeel geweest van de opname van de Zuidpolder fase 2 op de 3ha-kaart van de Provincie.

Het gaat hierbij om de volgende uitgangspunten:

- Het erf volgt de richting van het landschap.
- Woningen aan de Achterzeedijk worden verbijzonderd door gebiedseigen stijl of kaprichting.
- Gebouwen staan aan het erf.
- Geen voortuinen en stoepen.
- Ontsluiting loopt via de Achterzeedijk en gaat zo veel mogelijk via de bestaande opritten.
- Parkeerplaatsen komen op het erf, uit het zicht, geclusterd en zo landschappelijk mogelijk vormgegeven.
- Beplanting komt langs de erven, op de noordelijke koppen en op de erven.
- De bebouwing heeft 1 bouwlaag met een kap met een aantal uitzondering zoals genoemd in het vastgestelde [Ontwikkeldkader Zuidpolder fase 2](#).
- De bebouwing ligt in dezelfde lijn als het landschap
- De bebouwing wordt met zo min mogelijk uitstekende delen uitgevoerd.
- De bebouwing is een ensemble
- Langs de Achterzeedijk hebben de gebouwen een representatieve uitstraling
- De architectuur is een landelijke stijl.

Richtpunt 2:

De identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving

De Zuidpolder is een gebied wat een hoog contrast heeft met de stedelijke omgeving die ten noorden van de rondweg (Kilweg) ligt. De ontwikkeling sluit aan op de eerste fase van de herontwikkeling van de Zuidpolder. Het natuur- en recreatiegebied wordt erg gewaardeerd als uitloopgebied van het dorp. Er wordt rust gezocht in het groen. De transformatie van het agrarisch gebied in fase 2 sluit hier goed op aan. Het wandel- en fietsnetwerk wordt op logische plekken uitgebreid en aangesloten. De beplanting, watergangen en bebouwingstypen sluiten aan op de eerdere fasen. In het bestemmingsplan is aangesloten op dezelfde bestemmingen in de andere delen. Daarnaast zijn nog aanvullende aanduidingen opgenomen zoals de natuurvriendelijke oevers.



Afbeelding 4: Voorbeeld van een traditionele erfinrichting (bron: planstudie Natuurinclusieve erven Zuidpolder, RoosRos architecten)



Afbeelding 5: Bestaande woonstraat in Barendrecht en het contrast met afbeelding 4, traditionele erfinrichting (bron: Google Maps)



Afbeelding 6: De uitgangspunten van de erfafscheiding van de erven waarbij er een grote aandacht is voor de overgang van erf naar landschap en een groene inrichting (bron: 'Beeldkwaliteitsplan Natuurinclusieve erven Zuidpolder fase 2 Barendrecht', RoosRos architecten)

Richtpunt 3:

De bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling

Er is een integraal plan opgesteld voor deze fase die voorziet in de ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied en het realiseren van bijzondere woningen en maatschappelijke voorzieningen.

Bij de verkaveling van de erven is rekening gehouden met de uitgangspunten zoals verwoord in de gebiedsvisie Zuidpolder fase 2 en het vastgestelde ontwikkelkader Zuidpolder fase 2. De gebiedsvisie heeft gediend als onderlegger voor het besluit van de provincie om de Zuidpolder fase 2 op te nemen op de 3ha-kaart. Belangrijke uitgangspunten hierin zijn onder andere: de ontsluiting van de erven, de volumes, de architectuur, beplanting en het parkeren.

Het bestemmingsplan sluit hierop aan. De bebouwing moet tevens voldoen aan het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan. Deze beschrijft de gewenste sfeer van de bebouwing en de erven. Het gaat hierbij om gebouwen die een landelijke architectuur hebben en liggen aan een collectieve ruimte die ingericht wordt met zoveel mogelijk groen. Aan de randen wordt ruimte vrijgehouden van bebouwing waardoor de erven en de bebouwing achter beplanting komen te liggen. De impact van de bebouwing op het landschap is daarmee zo beperkt mogelijk. De uitbreiding van de erven is met deze structuur niet mogelijk. Het maximale programma is geborgd in het ontwikkelkader Zuidpolder fase 2, vastgesteld in de gemeenteraad van 19 december 2023. Het programma en de kwalitatieve ruimtelijke uitgangspunten zijn verder ook geborgd in het bestemmingsplan (regels, verbeelding en beeldkwaliteitsplan).

Door een voorwaardelijke verplichting op twee van de erven te leggen is de kostendrager voor de realisatie van het landschap geborgd. Het eigendom en het beheer van het natuur/recreatiegebied gaat over naar de gemeente. Daarover zijn private afspraken gemaakt. De gemeente is op basis van het huidige beleid niet van plan om grootschalige stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken in de Zuidpolder.



Afbeelding 7: Regels over de erven en niet te bebouwen gebied in de Zuidpolder fase 2 (bron: Ontwikkelkader Zuidpolder fase 2, Gemeente Barendrecht).

Richtpunt 4:

De recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied

In de huidige situatie heeft dit deel van de Zuidpolder weinig recreatieve waarde. Alleen vanaf de randen kan de polder beleefd worden en is recreatief gebruik niet mogelijk. Slechts 1 fietspad doorkruist de verder open polder.

Het plan voorziet in een toename van de recreatieve kwaliteit door nieuwe paden toe te voegen en nieuwe functies te voorzien die aantrekkelijk kunnen zijn voor verschillende doelgroepen recreanten. Het plan voorziet in de volgende versterking van de recreatieve gebruikswaarde:

- Toevoegen van verschillende soorten wandelpaden, zoals verharde paden, onverharde paden en struipaden die voor verschillende type gebruikers hun aantrekkingskracht hebben.
- Toevoegen van doorgaande fietsverbindingen in oost-westrichting en het veiliger maken van bestaande paden langs de Achterzeedijk.
- Toevoegen van kanoverbindingen waardoor nieuwe rondjes gevaren kunnen worden door een afwisselend natuurgebied.
- Toevoegen natuurgebieden met afwisselende beplanting

De belevingswaarde voor de recreant wordt vergroot door het toevoegen van 'kamers' in het coulisselandschap zoals ook benoemd in het Gebiedsprofiel IJsselmonde.

- In deze kamers worden aan de noordzijde in de zone langs de Grote Duiker bospercelen aangeplant die afwisselen met open weide. Hier zullen ook plekken komen voor de mitigatie van het beschermde soort 'kleine wolfsmelk'. Door de ligging ten zuiden van de Grote Duiker en de Kilweg is er een groot contrast met het stedelijk gebied. Dit blijft in stand.
- Het open middendeel zal een verbijzondering in beplanting krijgen door de kreekkrug of stroomgeul die hier ooit gelopen heeft zichtbaar te maken.
- Aan de zuidzijde worden de erven omringd door beplanting en zullen paden vanaf de erven direct het landschap in gaan. De erven zijn zo gepositioneerd dat deze achter bestaande bebouwing komen te liggen waardoor lange zichten in noord-zuid richting mogelijk blijven.



Afbeelding 8: Totaalbeeld ontwikkeling Zuidpolder fase 2 (bron: Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV)

Motivering woonbuurten versus woonclusters met erfuitstraling

De reactie van de indiener gaat in op het saldo van ruimtelijke kwaliteit en stelt dat het landschap een zeer positieve waarde vertegenwoordigd. Zij stellen daartegenover dat er een bouwprogramma is. Daarna wordt geschreven dat de indiener eerder positieve signalen heeft afgegeven over een plan

waarin bebouwing is opgenomen. Echter is de indiener nu van mening dat de bebouwing eerder een woonbuurt is dan een wooncluster. Wat het verschil is laat de reactie niet zien en ook het beleid van de indiener beschrijft niet wat deze begrippen voor de indiener inhouden.

Woonbuurten

De gemeente beoordeelt het plan niet als woonbuurten. Woonbuurten worden hierbij geïnterpreteerd als onderdeel van een groter bebouwd geheel met een bepaalde uitstraling. Deze uitstraling bestaat in het stedelijk gebied uit straten met stoepen, afgebakende voortuinen en achtertuinen en type bebouwing zoals rijwoningen en appartementen.

Woonclusters met erfuitstraling

Het plan voorziet niet in de uitstraling van woonbuurten zoals hierboven beschreven. De opzet is informeel. Dit wordt bereikt door gebouwen aan een collectieve ruimte te plaatsen. Er is geen sprake van een straat met stoep, maar van een terrein op a-niveau die door beplanting aangenaam gemaakt wordt. Tevens worden via het beeldkwaliteitsplan eisen gesteld aan de inrichting van de tuinen die een maximale verharding mogen krijgen, een maximale lengte van de erfafscheiding en de beschrijving van de beplanting die aan de achterzijde van de tuinen komen. De bebouwing heeft een uitstraling die past bij de erfopzet en vormt met elkaar een ensemble. De ambitie is dat dit zorgt voor een gedeelde gemeenschap. De type bebouwing moet passen bij de functie. Op 4 van de erven komen maatschappelijke functies die gebruik gaan maken van het erf als een collectieve ruimte die overloopt in het landschap. Hiermee is het een functie die geen woonbuurt creëert, maar onderdeel is van het geheel.

Groene rand van de woonkavels en de groene oevers

In het bestemmingsplan is in de verbeelding en de regels opgenomen dat aan de randen van de erven geen bebouwing mag komen. In het bestemmingsplan is de bestemming 'tuin'- met een specifieke bouwaanduiding uitgesloten – vergunningsvrij bouwen opgenomen. Op deze manier zijn gebouwen in de groene randen uitgesloten en wordt getracht om de ruimte rond de erven zo groen mogelijk te maken. Tevens is in het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan beschreven hoe er omgegaan moet worden met de achtertuinen. Er is bijvoorbeeld een maximaal oppervlakte verharding opgenomen. Dit moet bijdragen aan de aanleg en behoud van de groene randen.

In het bestemmingsplan is op grote delen van het gebied de functieaanduiding 'natuurvriendelijke oever' opgenomen. Deze liggen tevens langs de erven, aan de zijde van het landschap. Op deze manier wordt ook de biodiversiteit geborgd langs de erven.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van bovenstaande zienswijze.

2.7 Zienswijze 4

De indiener is in een eerder stadium betrokken geweest bij de inrichting van het gebied en heeft toen inhoudelijke suggesties gedaan voor de inrichting. Op dat moment was er nog weinig bekend over de daadwerkelijke invulling, maar ten tijde van terinzagelegging van het bestemmingsplan blijkt dat met de wensen van de indiener weinig is gedaan. De reactie van de indiener gaat over de volgende onderwerpen.

Open karakter Zuidpolder

De indiener had graag gezien dat het kenmerkende, open karakter van de polder behouden zou zijn gebleven. In tegenstelling tot eerdere ontwerpen is het aandeel bos behoorlijk toegenomen, wat ten koste gaat van de openheid van het landschap van IJsselmonde en niet gunstig is voor op dit moment kenmerkende broedvogels in het gebied (kievit, gele kwikstaart). De indiener vraagt om een motivatie van de toename van bomen. Daarnaast vraagt de indiener of het huidige karakter van het landschap niet waard is om behouden te blijven. Het behoud van de zichtlijnen ziet de indiener niet als afdoende om het karakter in stand te houden, dat zal geheel worden aangetast.

Fietspad in relatie tot leefgebied broedvogels

Er was ook de wens om in het centrum van het gebied een rustzone te creëren, waar een leefgebied voor broedvogels zou worden gecreëerd. In het huidige ontwerp loopt echter door het centrum van het gebied een fietspad, waardoor de rust in het gebied wordt verstoord en kansen op het gebied van ecologie worden gemist. De indiener vraagt om de reden van de keuze voor een ontwerp van een fietspad door het centrum (potentieel rustige zone) van het gebied. Nu is er zowel aan de noordzijde (Kilweg), zuidzijde (woningen) als in het midden een verstoringsbron aanwezig, waardoor een rustzone ontbreekt en een ecologische meerwaarde niet kan worden behaald.

Beschermde soort kleine wolfsmelk

Het gebied is het leefgebied van enkele beschermde en waardevolle soorten, namelijk platte schijfhoren en kleine wolfsmelk. De indiener was aangenaam verrast toen bekend werd dat in het gebied zo'n grote groeiplaats van kleine wolfsmelk aanwezig bleek te zijn, daar het een zeldzame soort betreft die in grote delen van Nederland is verdwenen door intensivering van de landbouw. De huidige manier van landbouwbedrijven in de Zuidpolder floreert met vele andere akkerkruiden op met name graanstoppels die al jaren relatief lang in het gebied blijven liggen. Met recht topnatuur wat in het gebied aanwezig is en waar in het Buitenland van Rhooen een zeer grote inspanning voor wordt geleverd om dergelijke soorten te krijgen. In de Zuidpolder staat al kleine wolfsmelk, een grote kans voor de gemeente om deze landelijk sterk bedreigde plantensoort te behouden en een echte ecologische meerwaarde in het gebied te creëren.

In het activiteitenplan (Sluijs, 2023) wat is ingediend bij de ontheffing op de Wet natuurbescherming wordt geschreven over 3 hectare compensatiegebied (p.17), maar op de inrichtingsschets is slechts 1 hectare ingetekend. Hoeveel bedraagt de daadwerkelijke compensatie? Is dit voldoende om de soort in het gebied in stand te houden? Op basis van de waarnemingen is immers aangetoond dat de huidige populatie zich ten minste uitstrekt over 7 ha.

De onderzoeken die zijn uitgevoerd naar kleine wolfsmelk en als onderbouwing zijn opgevoerd zijn onvolledig of op suboptimaal moment uitgevoerd. Daarom wordt uitgegaan van een beperkt en wisselend voorkomen van de soort. De waarnemingen uit 2022 (zie p. 18 in het activiteitenplan) geven aan dat de soort massaal kan voorkomen bij de juiste teelt. Bovendien werd de soort ook gevonden op randen van naastgelegen graanakkers, waar al grondbewerking had plaatsgevonden.

Het is volgens de indiener heel aannemelijk dat het voorkomen van de Kleine wolfsmelk in het gebied dus nog groter is dan wordt verondersteld en de uitgevoerde onderzoeken geven derhalve geen compleet beeld van het voorkomen van deze soort. Hiermee is het niet uitgesloten dat het een van de grootste populaties is van Nederland en wellicht de grootste van Zuid -Holland. Beseft de gemeente welk een bijzondere populatie op het grondgebied aanwezig is en hoe kan de gemeente borgen dat deze ecologische kwaliteit in nieuwe inrichting kan worden versterkt? Bovendien wil de indiener graag dat er een volledig beeld is van het voorkomen van de soort, zodat ook ruim voldoende terrein ingericht kan worden voor de kleine wolfsmelk. Daarbovenop is het beheer voor deze akkerplant cruciaal. Hoe krijgt het beheer in de toekomst vorm? Zal er in het gebied sprake blijven van kleinschalig akkerbouw? Voor het behoud van de kleine wolfsmelk is dat essentieel.

Daar de kleine wolfsmelk is gebaat bij open akkerlandschap vreest de indiener dat op termijn schaduwwerking en bladval het geschikte leefgebied van de kleine wolfsmelk nog verder zal beperken. Hoe wordt geborgd dat door schaduwwerking en andere bijeffecten van de bosvakken rondom geen negatieve invloed hebben op de populatie kleine wolfsmelk?

Beschermde soort platte schijfhoren

De indiener merkt op dat voor platte schijfhoren een ontheffing wordt aangevraagd omdat een sloot gedempt moet worden. Platte schijfhoren is echter kritisch op zijn leefmilieu en daardoor is compensatie lastig. Waarom moet het leefgebied van de platte schijfhoren worden gedempt en kan niet worden gekozen om een andere sloot te dempen? Zeker omdat biodiversiteit een doelstelling is voor het gebied, waarom wordt niet meer geschikt leefgebied gecreëerd en wordt er weinig rekening gehouden met de bestaande natuurwaarden?

In het activiteitenplan (p.16) wordt gesteld dat de herinrichting niet zal leiden tot schaduwwerking en bladval in de nieuw te graven sloot voor platte schijfhoren. Op de tekening blijkt echter dat de sloot wordt omgeven door percelen met veel opgaande begroeiing. Dat komt niet overeen met de beschreven situatie. De indiener vraagt of dit kan worden toegelicht.

Conclusie

De indiener hoopt dat de Gemeente Barendrecht de vragen kan beantwoorden en aan de bezwaren tegemoet wil komen. De geplande ruimtelijke ontwikkelingen hebben een grote impact op de bestaande biodiversiteit. Biodiversiteit wordt gezien als een van de doelstellingen in het gebied, maar in het huidige ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden nog veel kansen gemist en de bestaande biodiversiteit juist geschaad.

2.8 Beantwoording zienswijze 4

Open karakter Zuidpolder

De Zuidpolder heeft een open karakter waarbij veel openheid, in de vorm van slagenlandschap aanwezig is. Dit is ook terug te zien op andere plekken in het buitengebied.

In de Zuidpolder fase 2 zien wij kansen om een natuur-en recreatiegebied te realiseren waarbij er diversiteit is in de landschappelijke inrichting. In het plan komen zowel de openheid, door middel van behoud van het slagenlandschap, als een bos voor. De aanwezige 45 hectare maakt dat er ruimte is voor variatie in de inrichting van het landschap. De inrichting is zorgvuldig afgewogen door de gemeente in een Kwalitatief Programma van Eisen (KPvE) van het landschap en verder onderzocht en uitgewerkt in een landschapsplan. Op basis hiervan is ervoor gekozen om zowel de openheid te behouden en het doortrekken van het slagenlandschap als voor de toevoeging van bos. De bestaande zichtlijnen worden hierin zoveel mogelijk gerespecteerd.

Fietspad in relatie tot leefgebied broedvogels

Het fietspad was in eerste instantie geprojecteerd in het noordelijke deelgebied, parallel aan Kilweg, namelijk Zuidpolder fase 2.1. De deelgebieden van Zuidpolder fase 2.1 en 2 waren in eerste instantie twee afzonderlijke deelgebieden. De gemeente heeft besloten om de projecten ruimtelijk samen te voegen en één integraal plan te maken om zowel de landschappelijke inrichting als de wandel- en fietsverbindingen beter op elkaar te laten aansluiten. Het fietspad loopt in het integraal plan doormidden van het gebied en zorgt voor een goed oostwest verbinding. Deze verbinding takt aan op het bestaande netwerk in de Zuidpolder. Daarnaast zorgt de verbinding voor een betere beleving van de kreekruig en het gebied.

In de huidige situatie heeft het gebied een agrarische functie. Na transformatie van het gebied naar circa 45 hectare natuur-en recreatie zal de ecologische waarde naar verwachting toenemen. Denk aan de toevoeging van beplanting, bomen, sloten e.d. Tevens zullen er bloemrijke weides gerealiseerd worden die als leefgebied kunnen fungeren voor vogels. Desalniettemin begrijpt de gemeente de zorgen van de indiener.

In overleg met gemeente, ontwikkelende partijen en natuurvereniging is besloten om kavel E, waar tevens de kleine wolfsmelk gemitigeerd zal worden, als rustgebied voor vogels in te zetten. In de beantwoording over de mitigatie het beschermde soort kleine wolfsmelk hieronder wordt hier verder op ingegaan.

Beschermde soort kleine wolfsmelk

De gemeente en de ontwikkelende partij begrijpen de zorgen van de indiener. Echter is met het bevoegd gezag, Omgevingsdienst Haaglanden, uitvoerig gesproken over de mitigatie van het beschermde soort kleine wolfsmelk. Naar aanleiding hiervan is een activiteitenplan ingediend bij het bevoegd gezag dat als basis zal dienen voor de ontheffing en bijbehorende voorwaarden voor de mitigatie van de kleine wolfsmelk naar kavel E. Desalniettemin is gekozen voor een verruiming van de mitigatie van de kleine wolfsmelk van 1 hectare naar 1,5 hectare. Deze aanpassing is verwerkt in het activiteitenplan en ingediend bij het bevoegd gezag. De verwachting is dat de ontheffing op korte termijn zal worden verleend.

Voor wat betreft het beheer in de toekomst is een Beheerovereenkomst opgesteld. In deze overeenkomst is uitgewerkt wat door wie op welk moment gebeurt. Deze is als bijlage toegevoegd aan het aangepaste Activiteitenplan.

Kavel E wordt tevens een rustgebied voor mogelijke broedende vogels. Op de kavel hebben vogels naar verwachting voldoende ruimte om te broeden. Dit kan in combinatie met voorzetting van 'akkerbouw' ten behoeve van de mitigatie van de kleine wolfsmelk. Voor het plan betekent dit een verschuiving van het half verhard pad naar kavel D en struinpad naar kavel F zodat er een kans gecreëerd wordt voor broedvogels.

Beschermde soort platte schijfhoren

De zorgen over onder andere schaduwwerking zijn begrijpelijk. Het plan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. De vegetatie uit de te dempen sloot wordt overgezet naar de watergang tussen percelen D en E, ten noorden van het fietspad op de kreekrug. Zie de oranje lijn op de afbeelding 1.



Afbeelding 9: Verplaatsing van vegetatie uit te dempen sloot naar watergang tussen perceel D en E.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van bovenstaande zienswijze. De ontheffing (Activiteitenplan) is tevens aangepast op bovenstaande punten en ingediend bij het bevoegd gezag, Omgevingsdienst Haaglanden.

2.9 Zienswijze 5

De zienswijze van indiener betreft de uitwerking van de 'voorrang voor Barendrechtse' bij het aanbieden en toewijzen van woningen. De indiener gebruikt het project Rosa in Barendrecht (Vrouwenpolder) als voorbeeld voor toepassing van voorrang voor Barendrechtse.

Op de website van Rosa is als uitwerking van het voorrangbeleid te lezen dat een geïnteresseerde 30 punten kan ontvangen bij de puntentelling indien met ja wordt beantwoord op de vraag 'Woont u op dit moment in Barendrecht?'. De indiener geeft aan dat de tijdsopname "op dit moment" ook kan gelden voor een inwoner van Barendrecht die bijvoorbeeld een jaar of korter in Barendrecht woont.

De indiener geeft aan dat er in de afgelopen 25 jaar tientallen Barendrechtse gezinnen gedwongen te verhuizen, door bijvoorbeeld de aanleg van de Betuweroute, Hogesnelheidslijn, de verbreding van de A15 en de ontwikkeling van de VINEX locatie Midden-IJsselmonde met de bijbehorende infrastructuur (wegen, tramlijn etc.). Veelal is voor hen wel een binding met Barendrecht gebleven door bijvoorbeeld familie en vrienden, lidmaatschap van verenigingen (sport, muziek), kerkgenootschap of het volgen van onderwijs op scholen in Barendrecht. Eenzelfde soort gedwongen vertrek uit Barendrecht is voorgekomen bij gezinnen die te maken kregen met een relatiebreuk (chtscheiding), waarbij een deel van het gezin niet meer direct in Barendrecht terecht kon voor betaalbare woonruimte. Of gezinnen die door ernstige ziekte of overlijden van gezinsleden, gedwongen werden om naar goedkopere woonruimte elders te verhuizen. Het zal voor deze mensen, volgens indiener, onlogisch aanvoelen dat nieuwe inwoners van Barendrecht meer kans maken op een woning in een nieuwbouwproject in de Zuidpolder of Vrouwenpolder.

De indiener geeft aan dat het zinvol lijkt om mensen die langere tijd in Barendrecht gewoond hebben en binding hebben met Barendrecht ook te rekenen tot Barendrechtse die voorrang hebben bij het aanbieden van woningen in nieuwbouwprojecten. Als voorbeeld is een brief bijgevoegd van een nieuwbouwproject in Heerjansdam waaruit blijkt dat met gegevens van de Basisregistratie Personen (BRP) een vorm van voorrang is gedefinieerd. Die voorrang hangt niet af van 'op dit moment' wonend in Heerjansdam of Zwijndrecht. Zodat bijvoorbeeld jongeren die in Heerjansdam gewoond hebben maar daar geen betaalbare woning konden vinden, toch meer kan maken om weer naar hun vertrouwde omgeving (familie, vrienden, verenigingen) terug te keren.

De indiener adviseert om informatie uit het BRP te gebruiken om de voorrang voor Barendrechtse beter te definiëren. Dit door bijvoorbeeld personen die in de periode 1990 – 2010 in Barendrecht woonden ook de 30 punten te kunnen toekennen. En ook mensen die bijvoorbeeld 5 jaar gewoond hebben in Barendrecht in de periode 2000 – 2024. De indiener geeft in overweging om voor nieuwbouwprojecten in de Zuidpolder en andere plekken in Barendrecht de voorrang voor Barendrechtse minder stringent te definiëren met het 'op dit moment' wonend in Barendrecht. En meer ruimte te bieden voor voorrang voor mensen die binding met Barendrecht hebben door hun eerdere woonloopbaan in Barendrecht, die ongewild onderbroken werd.

2.10 Beantwoording zienswijze 5

Het verlenen van voorrang aan Barendrechtse kan niet juridisch-planologisch geregeld worden in een de regels en plankaart van het bestemmingsplan. Het is wel benoemd als een van de beleidsdoelen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het verlenen van voorrang is door middel van een privaatrechtelijk overeenkomst geregeld met de ontwikkelende partijen.

Het voorrangbeleid is in de afgelopen periode dan ook privaatrechtelijk geregeld. In deze vorm van voorrang is gekozen voor 'op dit moment woonachtig' in Barendrecht. Bij het verlenen van Startersleningen (bedoeld voor Barendrechtse) heeft de gemeente in de betreffende verordening wel al rekening gehouden met oud-Barendrechtse. Een starter krijgt dan ook voorrang als deze van de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar onafgebroken in Barendrecht heeft gewoond.

Het via een verordening regelen van voorrang voor koop kan sinds 1 januari 2024. De aanbevelingen de indiener worden als positief gezien en hier zal dan ook rekening meer worden gehouden. De aanbevelingen worden meegenomen als input voor het Omgevingsprogramma Wonen voor Barendrecht dat momenteel wordt opgesteld. Verder worden de voorrangsmogelijkheden, in opdracht van de gemeente Barendrecht, onderzocht door een extern bureau. Dit zal als input dienen voor een verordening. In de loop van 2024 zal hier meer duidelijkheid over komen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van bovenstaande zienswijze.

3. Wijzigingen bestemmingsplan als gevolg zienswijzen

In onderstaande overzicht is per punt uit de zienswijze aangegeven of het ontwerpbestemmingsplan Zuidpolder fase 2 is gewijzigd.

Zienswijze	Wijziging naar aanleiding van zienswijzen
1	Gegronnd: Wijzigingen afbeelding 2.9 in de toelichting van het bestemmingsplan.
2	Ingetrokken: geen wijzigingen in het bestemmingsplan
3	Niet gegronnd: geen wijzigingen in het bestemmingsplan
4	Gegronnd: Wijzigingen hoofdstuk 4 'Natuur' van de in toelichting van het bestemmingsplan.
5	Niet gegronnd: geen wijzigingen in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen 1 en 4.

4. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Toelichting

- Onder hoofdstuk 2, paragraaf 2.2 zijn jongerenwoningen verwijderd uit de planbeschrijving en toelichting van het bestemmingsplan. Gezien het woonprogramma van de gemeente Barendrecht (beleidsvoornemen, vaststelling vóór de zomer van 2024) en de woonzorganalyse is het niet wenselijk om de maatschappelijke functies ten koste te laten gaan van jongerenwoningen. In dit gebied zijn maatschappelijke functies en zorgfuncties beter passend. Daarnaast betekent dit ook meer parkeervoorzieningen wat niet wenselijk is gezien de ontwikkeling en instandhouding van groen en het te ontwikkelen landschap in het gebied.
- Onder hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 Natuur is de mitigatie van de kleine wolfsmelk aangepast van 3 hectare naar 1,5 hectare. Vanuit onderzoek en gesprekken met bevoegd is een mitigatie van 1,5 hectare voldoende. 3 hectare is foutief opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Regels

- Begrippen
 - Artikel 1.32 'maatschappelijke voorzieningen' is aangescherpt naar een begrip dat beter past bij de voorzieningen die in het gebied beoogd zijn. Functies zoals sportieve recreatie, kinderdagverblijven, stadslandbouw en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn verwijderd.
 - Artikel 1.43 'seniorenwoningen' is gewijzigd door de leeftijd van 65+ te verwijderen.
- Ten behoeve van verbetering van het plan, bescherming van het landschap en het groen en aanscherping van de regels zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan.
 - Artikel 5 'Maatschappelijk': is aangepast door de omschrijving van grondgebonden woningen en parkeervoorzieningen te verwijderen. Grondgebonden woningen en parkeervoorzieningen zijn niet gewenst onder de bestemming 'maatschappelijk'. Voor de functie parkeren is een de aanduiding 'parkeren' binnen de bestemming tuin toegevoegd. Zie verdere toelichting onder d.
 - Artikel 6 'Recreatie- Natuur': ten behoeve van bescherming van de bestemming 'Recreatie- Natuur' tegen verharding daar waar deze niet nodig is (buiten de erftoegangswegen) is een de aanduiding 'ontsluiting' bij de erftoegangswegen toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving. De wegen komen alleen terug op de op de verbeelding aangewezen plekken met de aanduiding 'ontsluiting';
 - Artikel 7 en 8 'Tuin-1' en 'Tuin-2': opsplitsing van bestemming 'Tuin-1' en 'Tuin-2'. Bestemming 'Tuin-1' geldt voor de bestaande woningen en tuinen waarbij een ontsluiting ten behoeve van de woonpercelen onder de bestemming tuin mogelijk is. Deze ontsluitingen bestaan in de huidige situatie en worden als zodanig meegenomen in dit bestemmingsplan. De bestemming 'Tuin-2' geldt voor de nieuwe erven. Binnen deze bestemming wordt getracht om de groene tuinen in stand te houden en

verharding zoveel mogelijk te beperken. Om die reden zijn erftoegangswegen met een aanduiding 'ontsluiting' in de bestemmingsomschrijving van 'Tuin-2' opgenomen. De wegen komen alleen terug op de op de verbeelding aangewezen plekken met de aanduiding 'ontsluiting'.

- d. Artikel 8 'Tuin-2': ten behoeve van de bescherming van het groen in de bestemming tuin is een aanduiding 'parkeren' ten behoeve van parkeervoorzieningen toegevoegd binnen de bestemming 'Tuin-2'. De parkeervoorzieningen komen alleen terug op de op de verbeelding aangewezen plekken met de aanduiding 'parkeren';
- e. Artikel 8 'Tuin-2': om de aanleg en instandhouding van het groen te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen binnen de bestemming 'Tuin-2'. Het gebruik van de tuinen is uitsluitend toegestaan indien uitvoering is gegeven aan een zorgvuldige landschappelijke inrichting zoals opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan natuurinclusieve erven Zuidpolder fase 2 Barendrecht', dat als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen. De landschappelijke inrichting dient vervolgens in stand te worden gehouden.
- f. Toevoeging van algemene gebruiksregel 'voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit' in de bestemming 'maatschappelijk' en 'wonen' waarbij er binnen de regels een directe koppeling wordt gemaakt met de regels uit het 'Beeldkwaliteitsplan natuurinclusieve erven Zuidpolder fase 2 Barendrecht'. Deze koppeling zorgt voor beter borging van de beeldkwaliteit en duidelijkere regels over aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.
- g. Artikel 17.3 Voorwaardelijke verplichting ecologie toegevoegd aan de algemene gebruiksregels. De regel is gekoppeld aan de ontheffing van de beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming. Op deze manier is de ontheffing en instandhouding van het beschermde soort juridisch-planologisch geborgd.

Verbeelding

- 1. Toevoeging van bestemmingen 'Tuin-1' en 'Tuin-2';
- 2. Toevoeging van aanduidingen 'parkeren', 'ontsluiting' binnen bestemming 'Tuin-2';
- 3. Toevoeging van aanduiding 'ontsluiting' binnen bestemming 'Recreatie- Natuur';
- 4. Toevoeging van gebiedsaanduiding 'voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting' binnen bestemming 'Tuin-2'.
- 5. De oppervlakte van de aanduiding 'kas' is verkleind naar de beoogde situatie (hobbymatig gebruik van de kas).
- 6. Diverse kleine verbeteringen in de verbeelding doorgevoerd m.b.t. aanduidingen, bouwvlakken, bebouwingspercentages en perceelsgrenzen naar aanleiding van multidisciplinaire controle.