

Principeverzoek Locatie Stationsweg - Boezempad Barendrecht



Colofon

Opdrachtgever:

Natuur B.V.

Documentnaam:

1270-locatie Stationsweg Barendrecht-principeverzoek-concept

Wijzigingsdatum:

7 november 2021

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Wissing B.V.

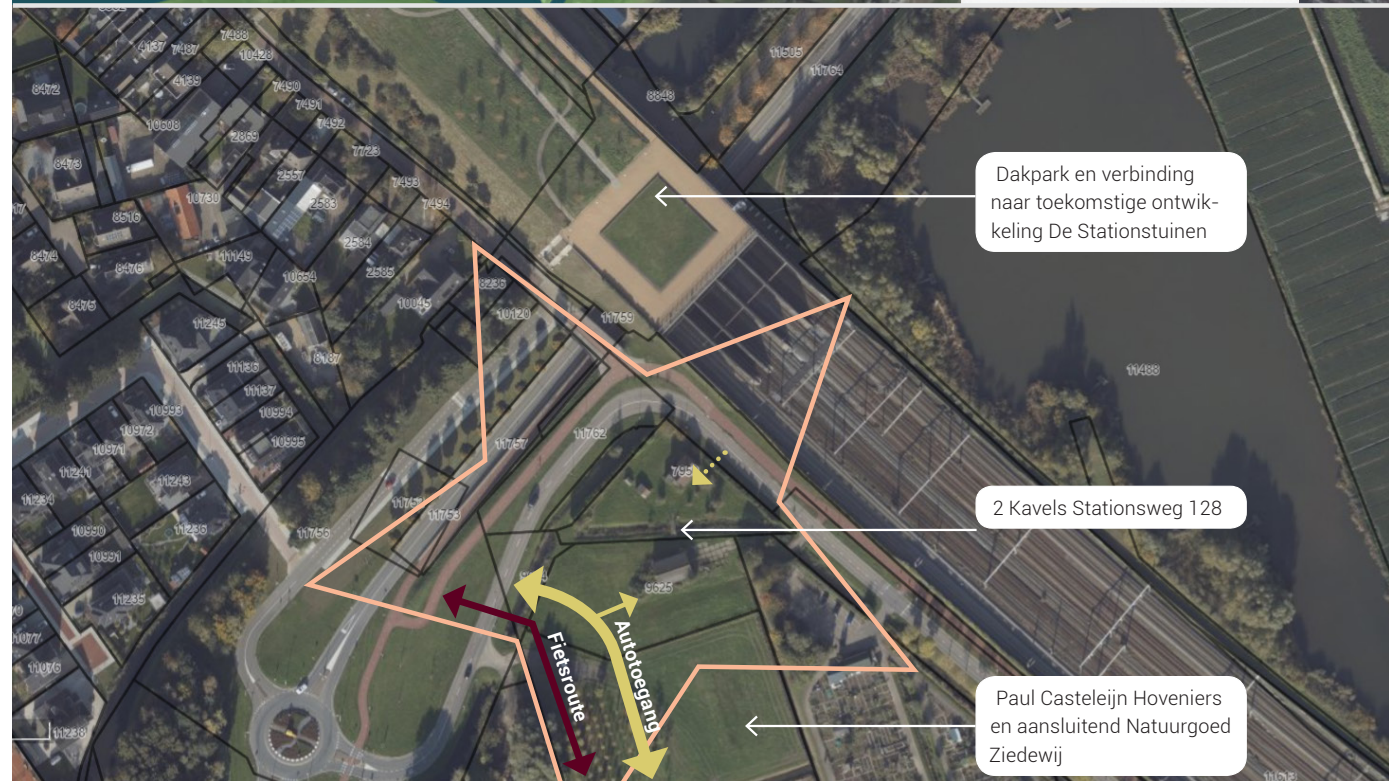
Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

ruimtelijke
denkers
wissing

Inhoud

1	Inleiding	blz. 5
2	Voorstel nieuwe situatie	blz. 9
3	Verzoek	blz. 13



1. Inleiding

Wissing is gevraagd om de kansen te onderzoeken voor een goede toegang naar het nieuwe Natuurgoed Ziedewij en een nieuwe langzaamverkeersverbinding, in combinatie met een nieuwe woning en de verplaatsing van Paul Casteleijn Hoveniers. Alle opgaven komen samen in een bijzonder schakelpunt op de kruising van gebieden en wegen. Ruil van gronden is hierbij wel noodzakelijk. De gemeente Barendrecht verleent medewerking aan de ontwikkeling van het natuurgoed en heeft ook aangegeven woningbouw op de locatie van de Stationsweg 128 in overweging te willen nemen. Dit als er sprake is van een meerwaarde. Middels dit document doen we een principeverzoek om te komen tot een nieuwe ordening van functies die allen ten goede komen en een ruimtelijk aantrekkelijk beeld opleveren. Bij akkoord van het College van Burgenmeester en Wethouders zal dit initiatief verder worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan c.q. omgevingsplan.

Natuurgoed Ziedewij

Natuurgoed Ziedewij is volop in ontwikkeling. Dit is de transformatie van 10 hectare polder in Barendrecht naar natuur- en belevingsgebied om te recreëren, met daarin voorzieningen en aan de rand enkele duurzame woningen. Natuurgoed Ziedewij wordt een actief landschap tussen de ringweg van Barendrecht, de Boezemweg, en de Noldijk. Op dit moment is er niet de wenselijke ruime ontsluiting, met vrijliggend fietspad, mogelijk vanaf de Stationsweg naar het Natuurgoed Ziedewij omdat het eigendom niet tot zover reikt. Hiervoor is extra grond nodig van het naastgelegen perceel Stationsweg 128.

Stationsweg 128

De woning aan de Stationsweg 128 is recent verkocht en de nieuwe bewoners kanappen deze woning volledig op. De woning blijft dus bestaan. Op de 2 percelen die deze locatie betreft staat naast de woning ook een groot bijgebouw. Omwille van de genoemd entree, met watergang en vrijliggend fietspad, is de eigenaar van Stationsweg 128 bereid om grond te ruilen. Er wordt dan grond aan de westzijde ingeleverd en aan de zuidzijde aan het perceel toegevoegd om hier een extra woning mogelijk te maken met een woonbestemming en bouwvlak. Er wordt daarmee 1 extra vrijstaande woning toegevoegd, binnen de beeldkwaliteit die aansluit op de beleidstukken van de gemeente.

Een nieuwe verbinding

De Zuidpolder, Natuurgoed Ziedewij en daarachter het Waaltje, het Waalbos en in zuidelijke richting de Oude Maas, zijn belangrijke recreatiegebieden voor Barendrecht en de regio. De verbinding met de kern is er op diverse plaatsen. Afspraak is dat met het Natuurgoed Ziedewij een nieuwe langzaamverkeersverbinding wordt gerealiseerd die aansluit op het dakpark bij het NS-station. Dit is een bijzondere verbinding omdat Barendrecht bezig is met de transformatie van een deel van het bedrijventerrein bij het station tot gemengde wijk met duizenden woningen. Door een route te realiseren van deze nieuwe wijk, De Stationstuinen, naar het buitengebied krijgen de nieuwe gebruikers, en de bestaande wijken, directie toegang tot de recreatiegebieden.

Paul Casteleijn Hoveniers

Het bestaande hoveniersbedrijf Paul Casteleijn Hoveniers, nu gevestigd aan de Noldijk, zal zorgdragen voor het onderhoud van het Natuurgoed Ziedewij. Om dit te kunnen doen is er in de ontwikkeling rekening gehouden met een werkhof met buitenopslag en een schuur. Het is wenselijk om het hoveniersbedrijf mee te laten verhuizen naar het

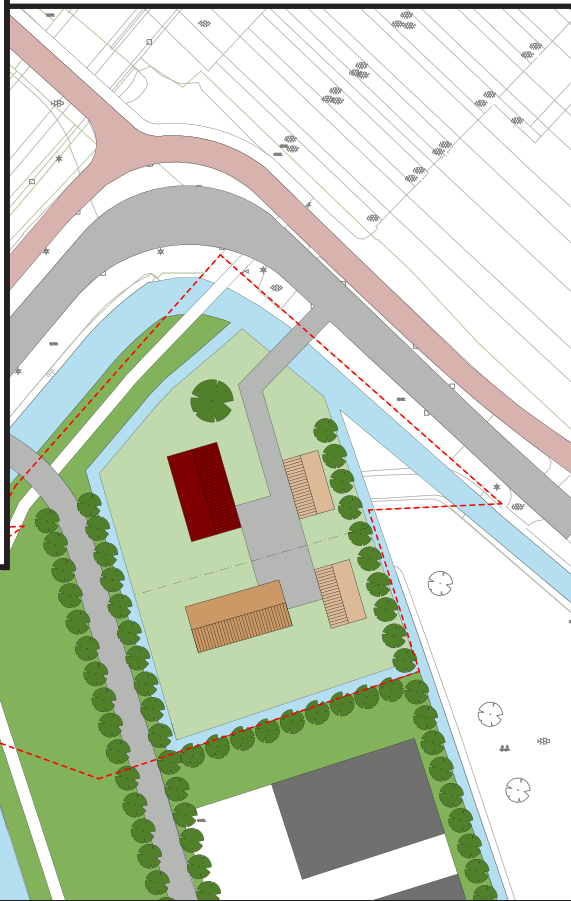
werkhof. Dit vanwege noodzakelijke efficiëntie, maar ook omdat het bedrijf nu ook gebruik maakt van het te transformeren gebied. Verhuizing zal ook een gunstig effect hebben op het leefmilieu van de Noldijk omdat verkeer van werknemers, leveranciers en bezoekers hier vervalt. De nieuwe locatie zal dan compact ingericht kunnen worden en direct worden ontsloten vanaf het Boezempad. De huidige locatie zal getransformeerd worden naar een gemengde functie met wonen, aangevuld met maatschappelijk/zorg en kantoor.

Kavelpaspoort Stationsweg 128

De gemeente heeft een kavelpaspoort opgesteld voor de 2 kavels op de locatie van de Stationsweg 128 met de volgende uitgangspunten

- maximaal 2 woningen, waarvan 1 polderwoning en 1 schuurwoning;
- ruimte voor een verbinding voor de voetgangers aan de zijde van de Stationsweg;
- Extra water langs Stationsweg.
- De haalbaarheid van water om de kavel zal nader moeten worden bekeken evenals de afstanden tot de weg. Het wegverkeerslawaai (ook van de toegangsweg) en geluid van het hoveniersbedrijf vraagt om afschermdende maatregelen waarvoor ook ruimte nodig is.
- De toegang vanaf de Stationsweg is vanuit verkeersveiligheid mogelijk niet wenselijk. Met de nieuwe toegang naar het Natuurgoed kunnen de kavels ook van deze weg ontsloten worden.
- De bestaande kavels betreffen nu circa 4.400m². Het is wenselijk om dit oppervlakten ook bij de nieuwe kavels terug te brengen.

In afwijking op dit kavelpaspoort wordt nu uitgegaan van behoud van de bestaande woning.



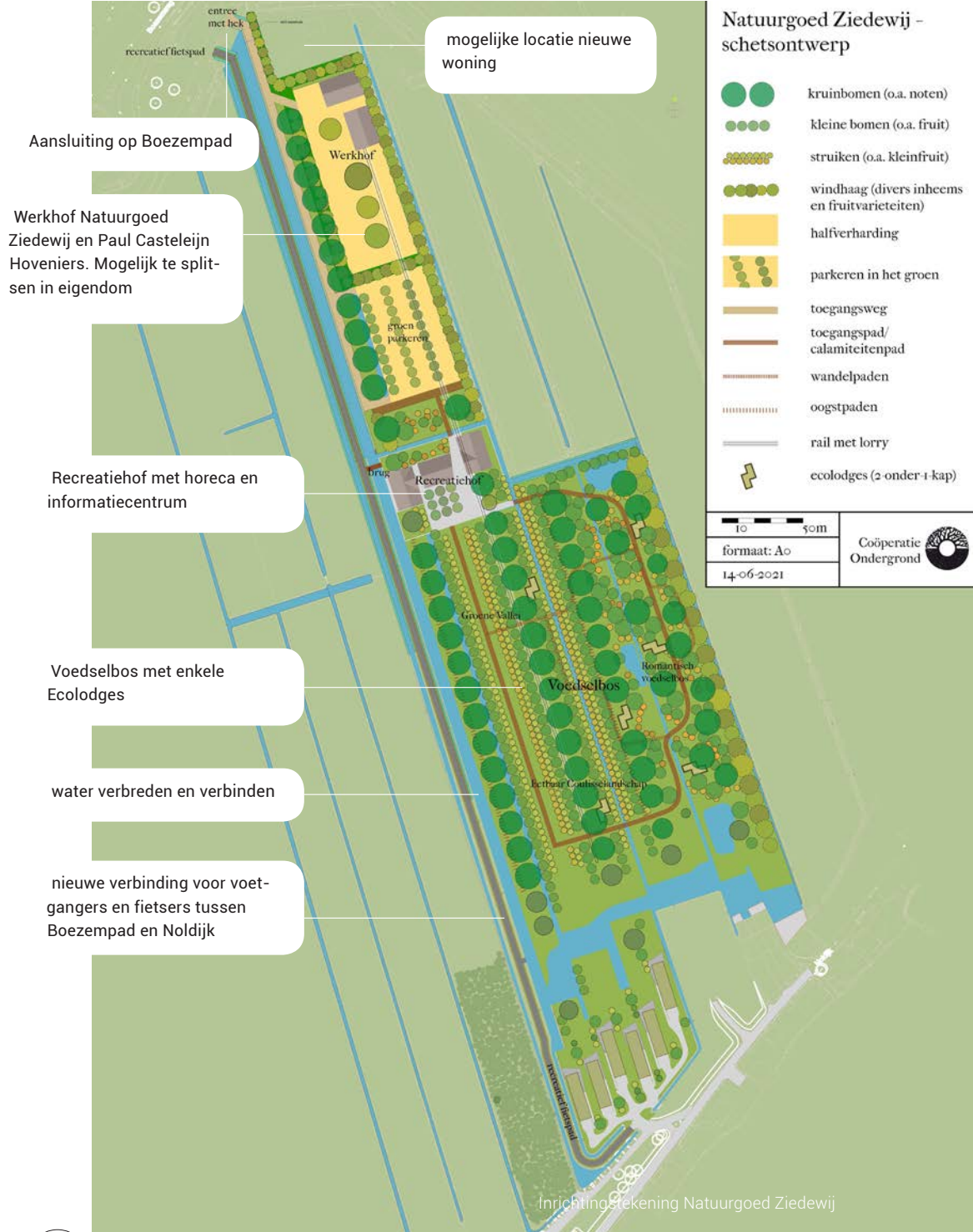
bron: kavelpaspoort gemeente
Barendrecht

Natuurgood Ziedewij

Natuurgood Ziedewij wordt een extensief recreatiegebied ten behoeve van landschapsbeleving en educatie. Hier is ruimte voor een informatiecentrum (centraal in het gebied), ontmoeting, horeca en enkele ecolodges. Aan de zuidzijde, tegen de Noldijk komen enkele landschapswoningen die geen onderdeel zijn van het Natuurgood Ziedewij. Langs het gebied wordt een nieuwe vrijliggende langzaamverkeersverbinding gemaakt tussen Boezempad en Noldijk. Deze route wordt openbaar en is eveneens geen onderdeel van het Natuurgood. Er komen wel aansluitingen zodat fietsers en voetgangers direct het informatiecentrum en aanwezige horeca kunnen bereiken.

De noordzijde van het plangebied is gereserveerd voor de toegangsweg, parkeren en het werkhof. Het werkhof bestaat uit een ruime schuur en opslag- en parkeerterrein voor werknemers en materieel.

Wens is om de toegangsweg en het fietspad los van elkaar op veilige wijze aan te laten sluiten op de bestaande infrastructuur. Binnen het eigendom is dat echter niet mogelijk. Er is slechts een beperkte ruimte tussen de perceelsgrenzen (rood aangegeven hieronder). Daarom is grondruil zeer wenselijk om het gewenste beeld te bereiken.



Met het initiatief wordt een aantrekkelijke entree gemaakt naar het Natuurgoed Ziedewij en een versterking van het recreatief netwerk van Barendrecht. Dit met respect voor het historische en landschappelijke karakter van de polder. Hiermee wordt een integrale, toekomstbestendige oplossing geboden waarbij de belangen van Natuurgoed Ziedewij, de gemeente en de bestaande bewoners van Stationsweg 128 op evenwichtige wijze tot hun recht komen.

Hierna worden het voorstel toegelicht met het verzoek om medewerking te verlenen aan een verdere uitwerking en een wijziging van het bestemmingsplan.



2. Voorstel nieuwe situatie

Deze nieuwe situatie gaat uit van de ruil van de westelijke hoek van het woonperceel voor een deel ten zuiden van het huidige perceel. De exacte grens zal in de uitwerking worden bepaald, maar naastgetoonde schets geeft een goede impressie van de gewenste opzet.

Verkeer

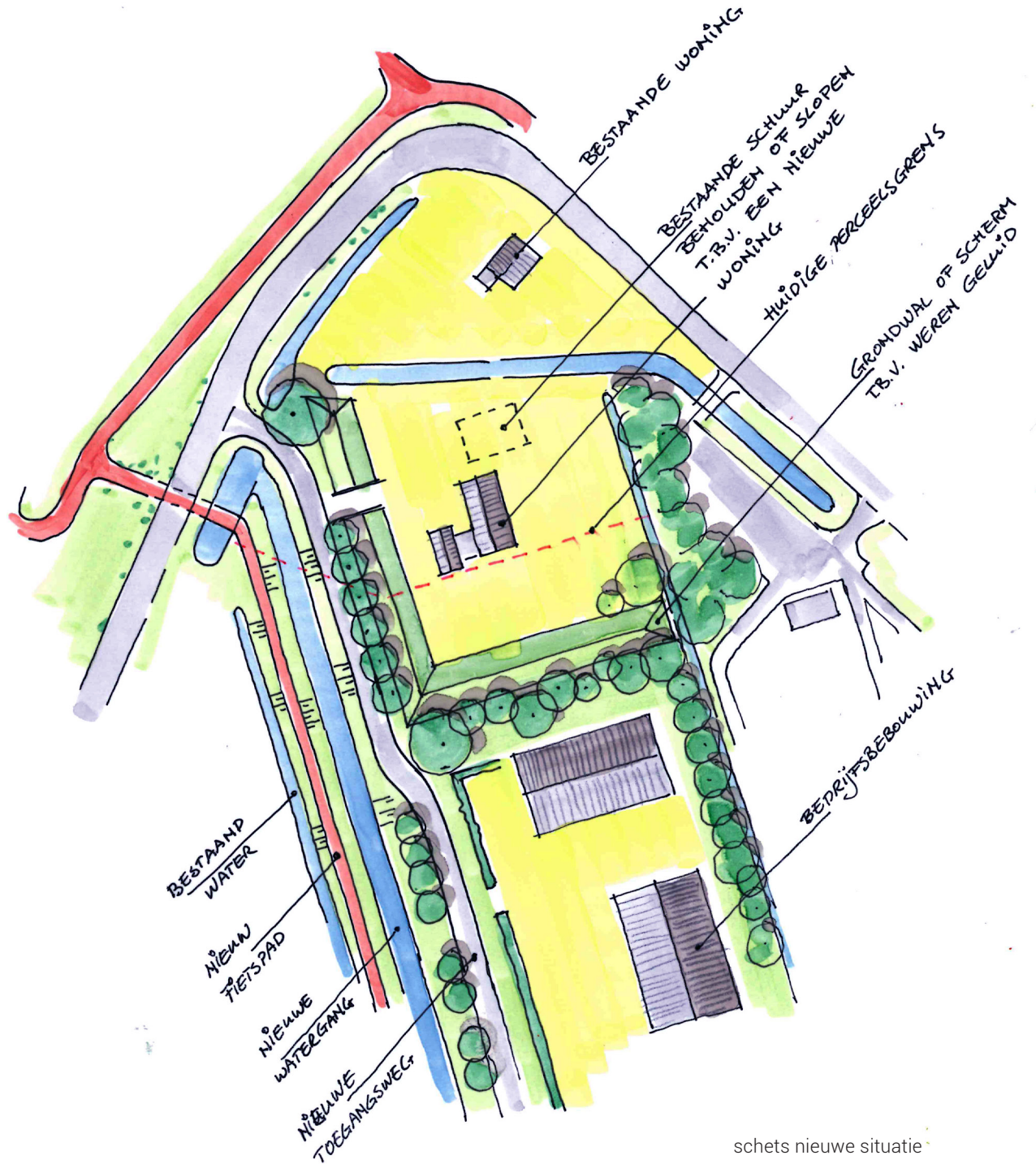
Het complete profiel van LV-route, water en toegangsroute voor het Natuurgood kunnen in deze situatie netjes aansluiten op de bestaande wegen en het fietspad. Op de kruising zal er aandacht zijn voor de veiligheid. In overleg met de verkeerskundige wordt gekeken hoe de aansluiting het beste vormgegeven kan worden. Een drempel is hierbij één van de opties.

Ook de bestaande woning kan in dit geval een toegang krijgen vanaf de nieuwe toegangsroute

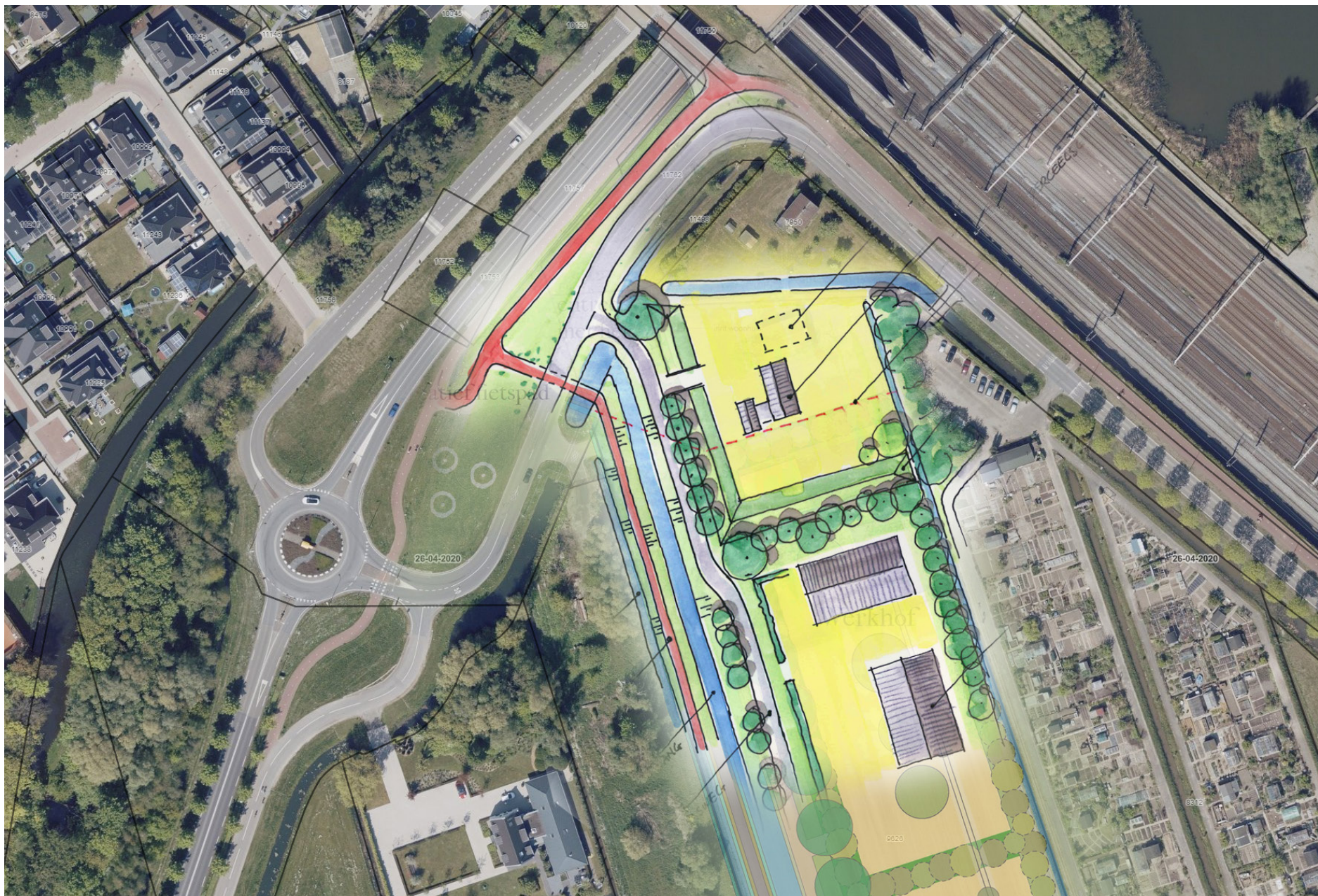
Wonen

Zoals aangegeven in de inleiding blijft de bestaande woning aan de Stationsweg 128 behouden. In deze nieuwe situatie wordt daarachter een woning toegevoegd. Deze nieuwe woning zal zich conformeren aan de polderstructuur. Het gaat een nieuwe woning vormen in de reeks die langs de Boezemweg zijn gerealiseerd.

De watergang die door het perceel loopt zal hierdoor mogelijk aangepast worden.



schets nieuwe situatie



schets nieuwe situatie op luchtfoto (StreetSmart)

Werken

Op de locatie van het werkhof in Natuurgoed Ziedewij, direct ten zuiden van de het bestaande woonperceel, wil Paul Casteleijn Hoveniers haar bedrijf vestigen. Het gaat hier om een verplaatsing van de huidige locatie aan de Noldijk. Door het werkhof van Natuurgoed Ziedewij en het hoveniersbedrijf samen te voegen, in plaats van op 2 locaties, ontstaat een logische efficiënte bedrijfsvoering. Daarbij wordt hierdoor het verkeer verplaatst van de smalle Noldijk naar de hoofdontsluiting van Barendrecht.

De nieuwe opzet gaat uit van 5.000m² hoveniers bedrijf in combinatie met Natuurgoed Ziedewij:

- 400m² schuur Natuurgoed Ziedewij;
- 400m² schuur hoveniersbedrijf;
- 150m² parkeren personeel hoveniers;
- 150m² parkeren bedrijfsauto's en aanhangers;
- 3.900m² opslag;

Het wijzigingsplan houdt rekening met 5000m² in de vorm van een specifieke bouwaanduiding 'Werkhof'. De locatie hiervan zal echter verplaatst moeten worden om de nieuwe woonkavel mogelijk te maken.

Verkeersgeneratie

Onderstaand de verkeersgeneratie vanuit het hoveniersbedrijf en onderhoud voor Natuurgoed Ziedewij. Het gaat hier dus om een verplaatsing van verkeer. Enkel voor Natuurgoed Ziedewij zou er extra verkeer ontstaan, maar door de verplaatsing van het hoveniersbedrijf wordt dit voorkomen.

Uitgegaan wordt voor verkeer van het volgende:

- 's-morgens 10 auto's in en 4 uit
- 's-middags 4 auto's in en 10 uit.
- Overdag gemiddeld 1 leverancier per dag.

Verwacht wordt dat deze kleine aantallen geen probleem zullen opleveren, maar dit zal in de uitwerking nader worden bekeken.

Geluid

Op 1 april 2021 is door BuroDB onderzoek gedaan naar weg- en railverkeer (zie bijlage) ten behoeve van de realisatie van de woningen. In eerste instantie werd rekening gehouden met de bouw van 2 nieuwe woningen en daar is in het rapport ook vanuit gegaan. In de nieuwe situatie is de extra woning op gunstigere plek gekomen als de meest westelijke woning in de eerdere schets. Het onderzoek geeft dus een representatief beeld, maar zal in het vervolg uiteraard worden geactualiseerd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat voor het plan ontheffing van hogere grenswaarden nodig voor alle drie de relevante geluidsbronnen:

- de Boezemweg
- de Stationsweg
- de spoorbaan Barendrecht-Dordrecht

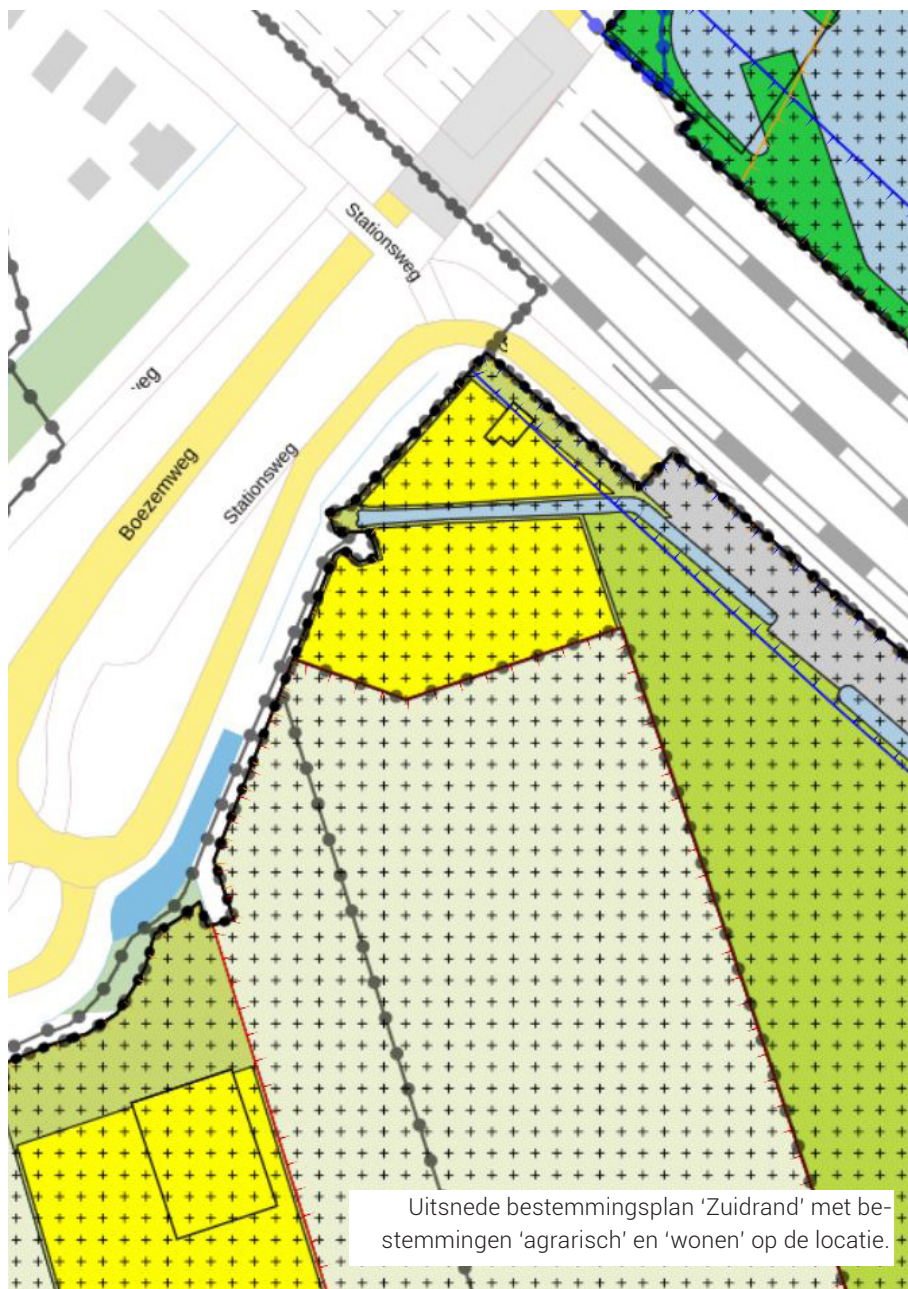
Met ontheffing van hogere waarden en (tzt) aantoonbaar voldoende geluidwerende gevels of voorzieningen, kan de nieuwe woningen vanuit het aspect geluid volgens plan worden gerealiseerd.

Geluidswal

Aan de zuid- en westzijde van het nieuwe woonkavel wordt een grondwal, of geluidsmuur, aangebracht die hinder van het hoveniersbedrijf en de verkeersbewegingen naar het bedrijf en Natuurgoed Ziedewij voorkomt. Deze grondwal zal aangelegd worden bij de realisatie van de nieuwe toegangsweg en het hoveniersbedrijf/werkhof.

Onderzoek

Naast akoestiek zal hier uiteraard ook onderzoek nodig zijn in verband met onder andere milieuzonering, externe veiligheid, akoestiek, archeologie en flora en fauna



3. Verzoek

Het verzoek aan het College van Burgemeester en Wethouders is om medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan 'Zuidrand' en het wijzigingsplan 'Nauurgoed Ziedewij' teneinde het:

- Het realiseren van een nieuwe vrijliggende aansluiting van het geplande fietspad op de bestaande fietspadenstructuur;
- Het realiseren van een nieuwe aantrekkelijke autotoegang met groen en water erlangs die als volwaardige ingang kan dienen voor Natuurgoed Ziedewij
- Het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' om uitruil van gronden mogelijk te maken;
- Het toevoegen van een bouwvlak voor de bouw van een nieuwe woning;
- Het verschuiven en mogelijk aanpassen van de specifieke bouwaanduiding 'werkhof' waarmee het nieuwe woonkavel gerealiseerd kan worden;
- Het toevoegen van een bouwvlak voor de bebouwing in het werkhof zodat nieuwe en bestaande bewoners zekerheid hebben hierover;
- Mogelijk kan tevens overwogen worden de beoogde infrastructuur en het groen en water specifiek te bestemmen. Ook dit om zekerheid te verschaffen voor omwonenden.

Noldijk 126

Met bovenstaand verzoek om de realisatie van het hoveniersbedrijf mogelijk te maken op het werkhof zal de huidige bestemming 'bedrijf' aan de Noldijk vervallen. Verzoek is om deze bestemming te wijzigen naar 'gemengd'. Mogelijke functies zouden dan zijn: wonen, maatschappelijk/zorg, dienstverlening en kantoor.

