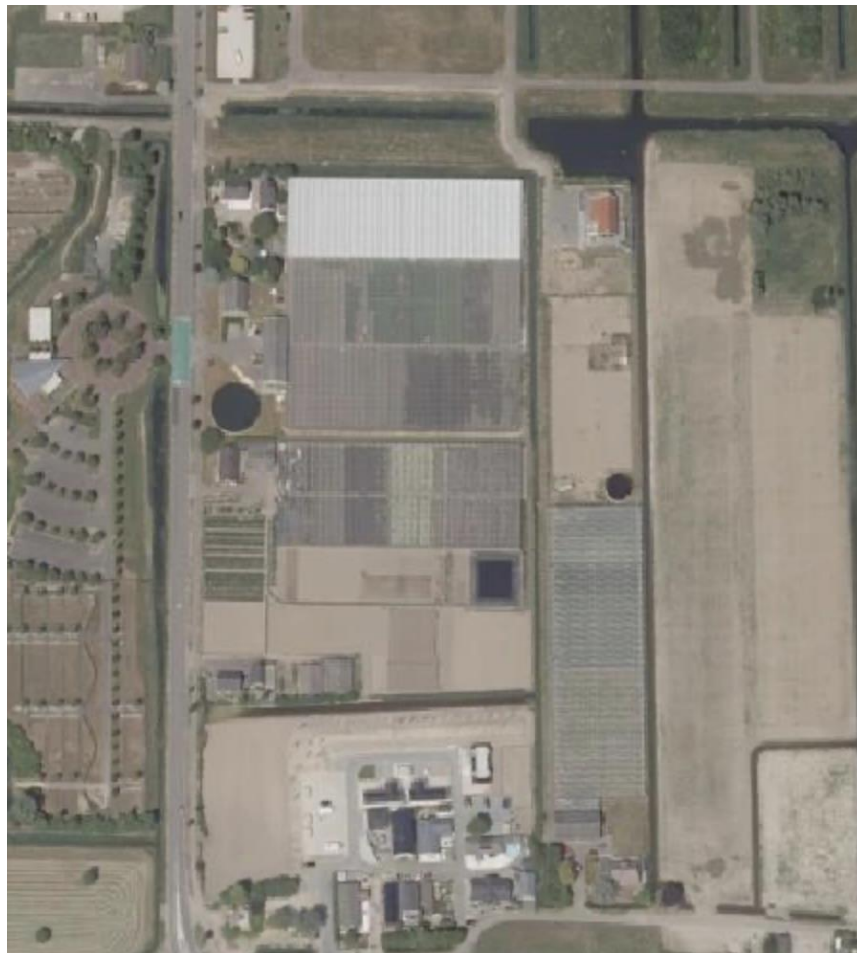


Toelichting bestemmingsplan ‘3^e Barendrechtseweg 545 en Ziedewijdssekade 72 Barendrecht’ gemeente Barendrecht



november 2023

Bestemmingsplan

**‘3^e Barendrechtseweg 545 en
Ziedewijdsekade 72 Barendrecht’**

Gemeente Barendrecht

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

Ontwerp november 2023

Identificatienummer: NL.IMRO.0489.BPZUR20230003-ON01

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebieden en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Typering plangebieden	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Nieuwe situatie	8
2.5 Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en landschappelijke inpassing	9
3. Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Regionaal beleid	19
3.5 Gemeentelijk beleid	21
4. Omgevingsaspecten	25
4.1 Bodem	25
4.2 Verkeer	25
4.3 Geluid	26
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Bedrijven en milieuzonering	29
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Geen Milieuraapportageplicht	32
4.8 Waterhuishouding	33
4.9 Flora en fauna	34
4.10 Geur	35
4.11 Archeologische waarden en cultuurhistorie	35
4.12 Kabels en leidingen	36
5. Juridische toelichting	37
5.1 Juridische planopzet	37
5.2 Bestemmingswijzer	37
5.3 Handhaving	37
6. Uitvoerbaarheid	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	39.1
Vooroverleg	39
7.2 Zienswijzen	40

Bijlagen:

- **Verkennd bodemonderzoek Ziedewijdssekade 72** (Inpijn Blokpoel, 27 september 2022, nr. 22MP0173-adv-01)
- **Verkennd bodemonderzoek 3^e Barendrechtseweg 545** (Inpijn Blokpoel, 29 september 2022, nr. 22MP0174-adv-01)
- **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai** (Kraaij akoestisch advies, 24 augustus 2022, nr. VL.2228.R01)
- **Quick scan Flora en Fauna** (Breur Ecologie&Onderzoek, 8 augustus 2022, nr.QS22033v1)
- **Gebiedsvisie 3^e Barendrechtseweg Barendrecht** (Wissing, 19 januari 2022, nr. 1157)
- **Aerius Stikstofberekening** (Adromi groep, 28 september 2023, nr. M202218/2201c)
- **Kavelaspoort 3^e Barendrechtseweg 545** (september 2023)
- **Kavelaspoort Ziedewijdssekade 72** (september 2023)

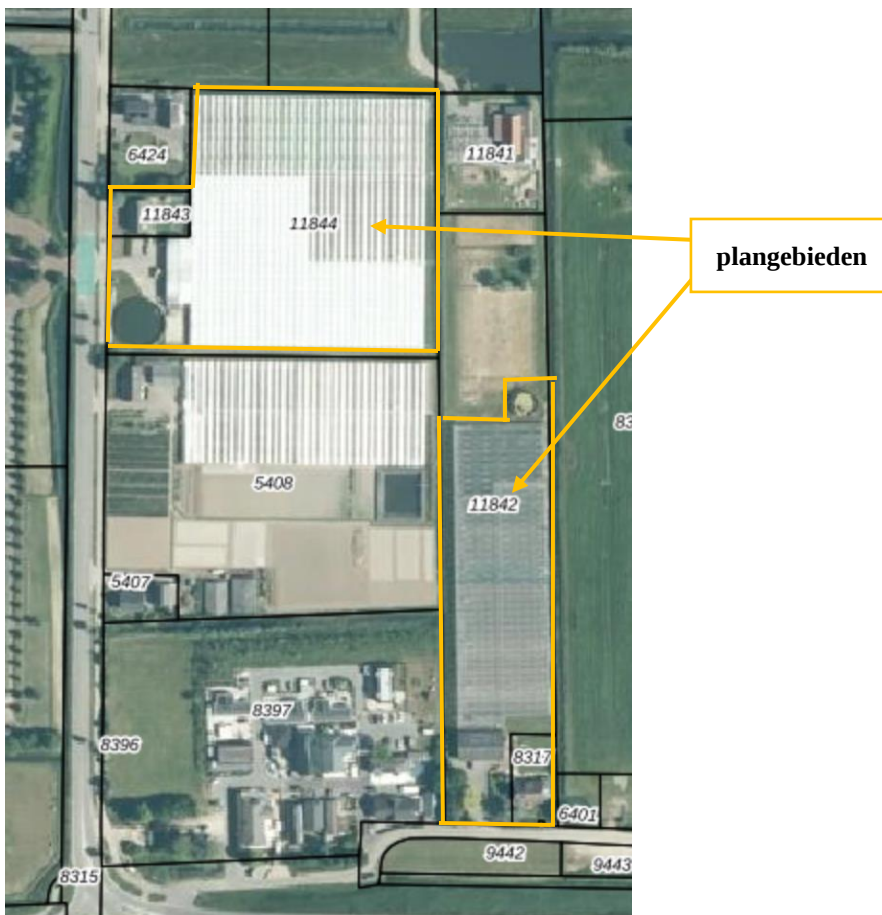
1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving

Voorliggend bestemmingsplan betreft twee plangebieden, gelegen in het buitengebied van de gemeente Barendrecht, aan de 3^e Barendrechtseweg 545 en de Ziedewijdssekade 72.

Aanleiding is de voorgenomen sanering van agrarische bedrijfsbebouwing in de plangebieden. Uit provinciaal beleid volgt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, op het moment dat kan worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Om dit gelijk te houden of te waarborgen, kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Dit kan bestaan uit het saneren van bestaande bebouwing en kassen om op die manier de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. In ruil voor het saneren van gebouwen en/of kassen, kan een woning buiten Bestaand Stads- Dorpsgebied worden gebouwd.

In dit bestemmingsplan wordt de bouw van vier compensatiewoningen mogelijk gemaakt. Tevens wordt de functie van de twee bestaande bedrijfswoningen gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning.



Figuur 1.1: luchtfoto plangebieden 3^e Barendrechtseweg en Ziedewijdssekade

1.2 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de wens om de bestaande kassen en overige agrarische bedrijfsbebouwing aan de 3^e Barendrechtseweg 545 en Ziedewijdsenade 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.

Het geldende bestemmingsplan ‘Zuidpolder’ van de gemeente Barendrecht, staat de bouw van de burgerwoningen aan de 3^e Barendrechtseweg 545 en Ziedewijdsenade 72 niet toe. Voorliggend bestemmingsplan ‘3^e Barendrechtseweg en Ziedewijdsenade 72 Barendrecht’ biedt de juridische basis om te zijner tijd omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de woningen en voor het gebruik als burgerwoning van de huidige bedrijfswoningen. Daarnaast worden de bouwmogelijkheden voor agrarische bedrijfsbebouwing in de plangebieden geschrapt.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Planregels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van de plangebieden en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor de plangebieden (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschreven.

2. Beschrijving plangebieden en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de plangebieden beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Typering plangebieden

De plangebieden waren omstreeks 1800/1850 een open gebied met de naam 'Zuidpolder'. Het was een grote open polder op ruime afstand van het dorp Barendrecht. Vanaf 1950 ontwikkelde Barendrecht zich in grote stappen en rukte op richting de Zuidpolder. Het patroon van de opwas- en aanwaspolders is echter altijd herkenbaar gebleven en het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur altijd behouden. De 3^e Barendrechtseweg en de Ziedewijdssekade zijn onderdeel van deze polder en moet worden gezien als een overkoepelend agrarisch en recreatief gebied.

2.3 Huidige situatie

De plangebieden hebben nu, conform de feitelijk aanwezige situatie, een agrarische bestemming. Op de percelen is op dit moment totaal 16.364 m² aan kas en 547 m² overige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig.

Hierna zijn enige foto's opgenomen van de bestaande situatie op het perceel.



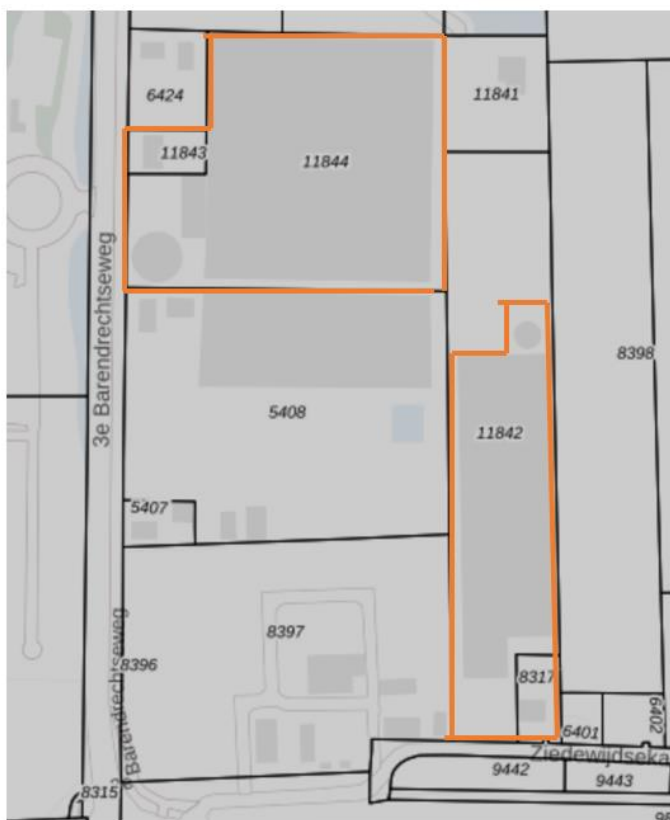
Figuur 2.1: bedrijfsbebouwing en -woning 3^e Barendrechtseweg 545



Figuur 2.2: bedrijfsbebouwing en -woning Ziedewijdsenade 72

Het plangebied aan de 3^e Barendrechtseweg 545 is kadastraal bekend Barendrecht, sectie D nrs. 11843 en 11844., met een oppervlakte van in totaal 15.040 m².

Het plangebied aan de Ziedewijdsenade 72 is kadastraal bekend Barendrecht, sectie D nrs. 8317 en 11842 (ged.), met een oppervlakte van in totaal 9.000 m².



Figuur 2.3: kadastrale tekening

2.4 Nieuwe situatie

Het plan voorziet in het saneren van agrarische bedrijfsbebouwing en het oprichten van drie nieuwe woningen op het perceel 3^e Barendrechtseweg 545 en één woning aan de Ziedewijdsekade. Daarnaast worden de twee bestaande bedrijfswoningen op de percelen gewijzigd naar burgerwoningen.

De bedrijfsbebouwing is verouderd en kan qua omvang niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen. Daarnaast is het door de omvang niet meer mogelijk de bedrijven rendabel te kunnen exploiteren. Op deze manier kan alle bebouwing in één keer worden verwijderd.

Bij de hierna opgenomen figuren 2.4 en 2.5 is de situering van de nieuwe woningen in de twee plangebieden weergegeven. Op de tekeningen zijn al twee parkeerplaatsen per woning weergegeven, maar op eigen terrein is voldoende ruimte voor het realiseren van minimaal drie parkeerplaatsen.



Figuur 2.4: bestaande woning en drie compensatiewoningen 3^e Barendrechtseweg 545



Figuur 2.5: bestaande en te bouwen compensatiewoning Ziedewijdsekade 72

In de nieuwe situatie is alle agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd en worden er in totaal vier woningen gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 125 m² en inhoud van maximaal 650 m³. Daarbij is er een bijgebouw van maximaal 75 m² toegestaan.

2.5 Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en Kavelpaspoorten

Gebiedsvisie

Vanwege diverse ontwikkelinitiatieven in de omgeving van de 3e Barendrechtseweg in Barendrecht, heeft de gemeente Barendrecht de wens geuit om de plannen integraal te beoordelen. Het gaat om enerzijds wensen om agrarische bedrijven op te heffen en daarvoor in de plaats compensatiewoningen te bouwen. Daarnaast zijn er functies in de directe omgeving die vragen om uitbreiding van hun activiteiten. Om de initiatieven te kunnen beoordelen is in opdracht van de gemeente een ontwikkelingsvisie opgesteld (Gebiedsvisie 3^e Barendrechtseweg Barendrecht, Wissing, 19 januari 2022, nr. 1157).

Deze gebiedsvisie dient als het kader voor alle ontwikkelingen. Er wordt gekeken naar het gebied van de Kilweg/Leedeweg tot aan de Achterzeedijk, aan weerszijden van de 3e Barendrechtseweg. Het betreft dus een ruim gebied waarbinnen de initiatiefaanvragen liggen en ook kan worden nagedacht over de aansluiting op de omgeving.

In de gebiedsvisie worden de volgende vragen behandeld:

- Welke initiatieven kansrijk zijn in het gebied?
- Hoe dragen initiatieven bij aan het recreatieve karakter van het gebied?
- In welke omvang en onder welke voorwaarden zijn initiatieven inpasbaar?
- Wat is de relatie met andere functies in het gebied?
- Is de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie c.q. -afwikkeling oplosbaar?

De visie is opgesteld in nauwe samenwerking met de initiatiefnemers in het gebied. Naast de historie en het karakter van het gebied, wordt aandacht besteed aan het relevante overheidsbeleid, de gewenste ontwikkelingen, de ruimtelijke analyse van het gebied, de modellen van woningbouw, hetgeen uiteindelijk resulteert in de uitwerking van het voorkeursmodel en een variant daarop.

In de Gebiedsvisie zijn kwaliteitsdoelstellingen opgenomen die leidend zijn bij de verdere uitwerking van de plannen. Die kwaliteitsdoelstellingen zien toe op algemene aspecten, het landschap en de te realiseren bebouwing (bouwmassa, verschijningsvorm, bouwvolumes etc.).

Kavelpaspoorten

Ter verdere invulling en uitwerking van de Gebiedsvisie van de gemeente Barendrecht zijn voor beide locaties kavelpaspoorten opgesteld. Daarin zijn de voorwaarden opgenomen waaraan de nieuwe woningen moeten voldoen.

Bijgebouwen hebben een oppervlakte van maximaal 75 m² een goothoogte van maximaal 2,5 m en de dakhelling moet gelijk zijn aan de woning waar de bijgebouwen bij worden opgericht. De bijgebouwen worden geïntegreerd in de woningen, dit om bebouwing in achterterrein te voorkomen. Door deze integratie is ook een goothoogte van 3,5 m mogelijk zijnde de maximale goothoogte van de hoofdgebouwen.



In de kavelpaspoorten zijn ook uitgangspunten opgenomen over de inrichting van de erven bij de woningen.

De plangebieden hebben elk 1 gezamenlijke toegang voor de kavels. Bij het plangebied aan de 3^e Barendrechtseweg kan een publiek toegankelijke toegang hierop aansluiten of als apart pad worden toegevoegd.

- 10 -



Figuur 2.7: tekening inrichting plangebieden

In de kavelpaspoorten zijn referentiebeelden opgenomen voor de vorm en uitstraling van de te bouwen woningen. Op gronden met de bestemming 'Tuin' mogen geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken worden opgericht, ook geen vergunningsvrije bouwwerken.

Het plan is uit oogpunt van landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit aanvaardbaar.

De kavelpaspoorten worden via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Daarmee wordt geborgd, dat de woningen in overeenstemming ermee worden uitgevoerd.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking'. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het saneren van de voormalige bedrijfsbebouwing in het buitengebied en de bouw van vier compensatiewoningen wordt niet aangemerkt als (extra) stedelijk ontwikkeling. Doel is juist om de hoeveelheid bebouwing te reduceren en/of te verplaatsen (handreiking ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I&M november 2013). Daarnaast blijkt uit jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3) dat bij bouwplannen kleiner dan 11 woningen, er ook geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast.

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Binnen de plangebieden bevinden zich geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de Barro. Een doorvertaling is dan ook niet vereist.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal omgevingsbeleid is opgenomen in de omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland. Het omgevingsbeleid bestaat uit:

- * De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.
- * Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening, pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is.

Bestaand stads-en dorpsgebied

In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

De plangebieden liggen buiten BSD. Uit het provinciaal beleid volgt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (artikel 6.9, lid 1 Omgevingsverordening Zuid-Holland). Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren (artikel 6.9, lid 7 Omgevingsverordening Zuid-Holland).

Deze maatregelen kunnen onder andere bestaan uit duurzame sanering van bestaande bebouwing en kassen, het wegnemen van verharding en andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert. In toelichting van de Omgevingsverordening Zuid-Holland op genoemde artikelen verwijst de provincie expliciet naar de voormalige regeling 'ruimte voor ruimte'. Aangegeven wordt dat op basis van deze voormalige regeling in ruil voor 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD gebouwd kon worden. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-) maatregelen hanteert de provincie vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt, samen met het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert.



Figuur 3.1: BSD kaart provincie Zuid-Holland

Hierna wordt nader ingegaan op de toets van het plan aan de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing

In lid a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing

Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau (aanpassen). Deze ontwikkelingen worden uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid van artikel 6.9. In dat artikel 6.9, lid 3 is bepaald, dat aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding;
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

Beoordeling soort ontwikkeling

Hier is sprake van het toevoegen van drie woningen achter het bebouwingslint van de 3^e Barendrechtseweg en één woning achter de bestaande woning Ziedewijdssekade 72. Daarbij wordt flink wat overtollige agrarische bedrijfsbebouwing verwijderd. Dit kan worden gekwalificeerd als ‘aanpassen’.

Er is ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gekeken naar de voormalige Ruimte voor Ruimte-regeling. Bij sanering van 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 5.000 m² kas was er sprake van een compensatierecht van één woning.

Aan de 3^e Barendrechtseweg 545 wordt het volgende gesaneerd.

Soort bebouwing	Oppervlakte	Bouwrecht
Kas	11.244 m ²	2,25
Bedrijfsgebouw	297 m ²	0,30
Totaal		2,55

Aan de Ziedewijdssekade 72 wordt het volgende gesaneerd.

Soort bebouwing	Oppervlakte	Bouwrecht
Kas	5.120 m ²	1,05
Bedrijfsgebouw	250 m ²	0,24
Totaal		1,29

De hiervoor genoemde cijfers laten zien dat er volgens de berekening 3,84 bouwrechten ontstaan door de sanering van bebouwing in de plangebieden. In combinatie met de gekozen landschappelijke inpassing van de percelen, zoals verwoord in paragraaf 2.5 van deze toelichting, is er sprake van een zodanige toename aan ruimtelijke kwaliteit, dat niet exact voldaan hoeft te worden aan de genoemde voormalige ruimte-voor-ruimte aantallen om het plan aanvaardbaar te laten zijn. Daarnaast vinden er extra kwaliteitsgrepen plaats door het amoveren van wateropslagsilo's, een stal en het wegnemen van verharde oppervlakten.

De gemeente Barendrecht heeft aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit door deze sanering zodanig verbetert, dat het aanvaardbaar is om vier compensatiewoningen daarvoor terug te bouwen en de twee huidige bedrijfswoningen te transformeren tot burgerwoning.

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. In het hiervoor aangehaalde artikel 2.2.1. lid 1 sub b i van de Omgevingsverordening wordt gewezen op de richtpunten van de kwaliteitskaart. De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Voor de plangebieden zijn de Laag van de ondergrond, de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen en de Laag van de beleving relevant, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar de plangebieden onderdeel van vormen. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij de **Laag van de ondergrond** is voor de plangebieden het richtpunten 'Rivierdeltacomplex' vermeld:

Rivierdeltacomplex

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

Jonge zeeklei

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven.

Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt:

Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen, legt een beperkter beslag op het zeekleigebied dan thans aanwezig. Agrarische bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en er worden vier woningen toegevoegd. De waarde van het gebied en de kleigronden worden zeker niet nadelig beïnvloed.

Bij de **Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor de plangebieden het richtpunt ‘Rivierdeltalandschappen’ vermeld:

Rivierdeltalandschappen

Eilanden en (voormalige) zeearmen

Een aantal Zuid-Hollandse eilanden kent nog steeds een eilandkarakter: omlijst door deltawateren met beperkte verbindingen met de andere eilanden of het vasteland. Ze zijn gelegen in de luwte van de Randstad en vormen landschappelijk een geheel met Zeeland. IJsselmonde en het Eiland van Dordrecht zijn daarentegen meer onderdeel van het stedelijk netwerk.

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de zuidrand van IJsselmonde en past goed in dit rivierdeltalandschap.

Bij de **Laag van de beleving** is voor de plangebieden het richtpunt ‘Groene Buffers’ vermeld:

Groene buffers

De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit “niet-verstedelijkt gebied” of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt.

Richtpunten:

- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Beoordeling:

Het plangebied wordt landschappelijke ingepast en krijgt een openbaar toegankelijk gedeelte en draagt op die manier bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde.

Gebiedsprofiel IJsselmonde

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben in juli 2013 het Gebiedsprofiel IJsselmonde vastgesteld. Het Gebiedsprofiel IJsselmonde is één van de 16 gebiedsprofielen die voor Zuid-Holland zijn gemaakt. Met de introductie van deze profielen wil de provincie ruimtelijke kwaliteit als belangrijke voorwaarde stellen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het gebiedsprofiel verbeeldt en beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten en ambities voor het landelijke gebied. Hierdoor wordt duidelijk waar rekening mee moet worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ingrepen.

Uit het Gebiedsprofiel blijkt dat voor de plangebieden enkele karakteristieken uit dat gebiedsprofiel van toepassing zijn. Het betreft de karakteristieken ‘Herkenbaar open zeekleipolderlandschap (zeekleipolder)’, ‘Weg door stad en land (polderweg)’, ‘Kwaliteit van de stads- en dorpsrand (Stad-landverbinding)’, ‘Linten blijven linten (polderlint)’ en ‘Werkgebieden met karakter (glastuinbouw)’. Bij hetgeen hiervoor is geschreven over de richtpunten van de kwaliteitskaart is op deze karakteristiek al ingegaan.

Bij de behandeling van de provinciale kwaliteitskaart is al op de zeekleipolder ingegaan. De ruimtelijke ontwikkeling legt een beperkter beslag op het zeekleigebied dan thans aanwezig.

Ten aanzien van de weg en het polderlint tast dit ruimtelijk plan zowel de wegen als het polderlint niet aan. Ten slotte is het beleid bij het aspect ‘Werkgebieden’ om verspreid glas te saneren. Dat gebeurt in de plan.

Het plan voldoet aan het gebiedsprofiel IJsselmonde.

Klimaatadaptie

In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is bepaald dat in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, uitgewerkt in de thema's:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

Deze aspecten geven aanleiding tot de volgende reactie.

Ad a wateroverlast

Een van de klimaateffecten is, dat korte, hevige buien naar verwachting steeds vaker zullen voorkomen. Dit klimaateffect heeft een grote impact in bewoond gebied. Wateroverlast is bij deze extreme buien niet te voorkomen. Het is daarom niet de vraag of, maar vooral waar de wateroverlast zal optreden, en welke gevolgen te verwachten zijn. Binnen de plangebieden neemt de oppervlakte aan bebouwing flink af.

Hierdoor ontstaat er meer mogelijkheid van een natuurlijke verwerking van regenwater, door opname in de bodem. Dit heeft een positief effect op het aspect ‘wateroverlast’ in die zin, dat de kans daarop aanzienlijk afneemt.

Ad b overstroming

Door klimaatverandering stijgt de zeespiegel en neemt de neerslag (met name in de winter) toe. De overstromingsdieptekaart uit het Deltaprogramma geeft een goed beeld van de blootstelling bij een maximale overstroming. Omdat de kans op een dergelijke overstroming al zeer klein is, zijn deze voor de meeste planvormingstoepassingen bruikbaar. Woningbouw zal dan bij voorkeur plaatsvinden op locaties met geen of beperkte overstromingsdiepte. Uit de kaart blijkt, dat er bij het plangebied kans is op een overstromingsdiepte van ongeveer 2 m. Dit is een aanvaardbaar risico voor wat betreft het aspect ‘overstroming’.

Ad c hitte

Verharde gebieden als wegen en huizen warmen overdag op en blijven ‘s nachts beduidend warmer dan landelijke gebieden. Dit wordt het stedelijk hitte-eiland effect genoemd. Verharding speelt hierin een belangrijke rol, hoe meer een buurt verhard is des te groter de kans op een hitte-eiland. Andersom vermindert de aanwezigheid van groen het hitte-eiland effect. Groen zorgt voor verdampingskoeling en biedt schaduw. Het plangebied is nu grotendeels bebouwd met kassen, deze worden afgebroken. Er komt minder bebouwing terug, terwijl in het plangebied ook een flink areaal aan groen en water wordt toegevoegd. Dit maakt dat er uit oogpunt van ‘hittestress’ geen groot risico aanwezig zal zijn.

Ad d droogte

Uit de droogtestresskaart die is gevoegd bij de Klimaat-effectatlas blijkt dat er voor het plangebied laag risico aanwezig is op droogtestress.

3.4 Regionaal beleid

Gebiedsvisie Deltapoort 2025

In februari 2012 is de gebiedsvisie Deltapoort 2025 vastgesteld door de gemeenten Ridderkerk, Zijldrecht, Hendrik Ido - Ambacht en Barendrecht.

De plangebieden ligt binnen het themagebied “groene stadsranden”. Specifiek voor Barendrecht is het volgende opgenomen.

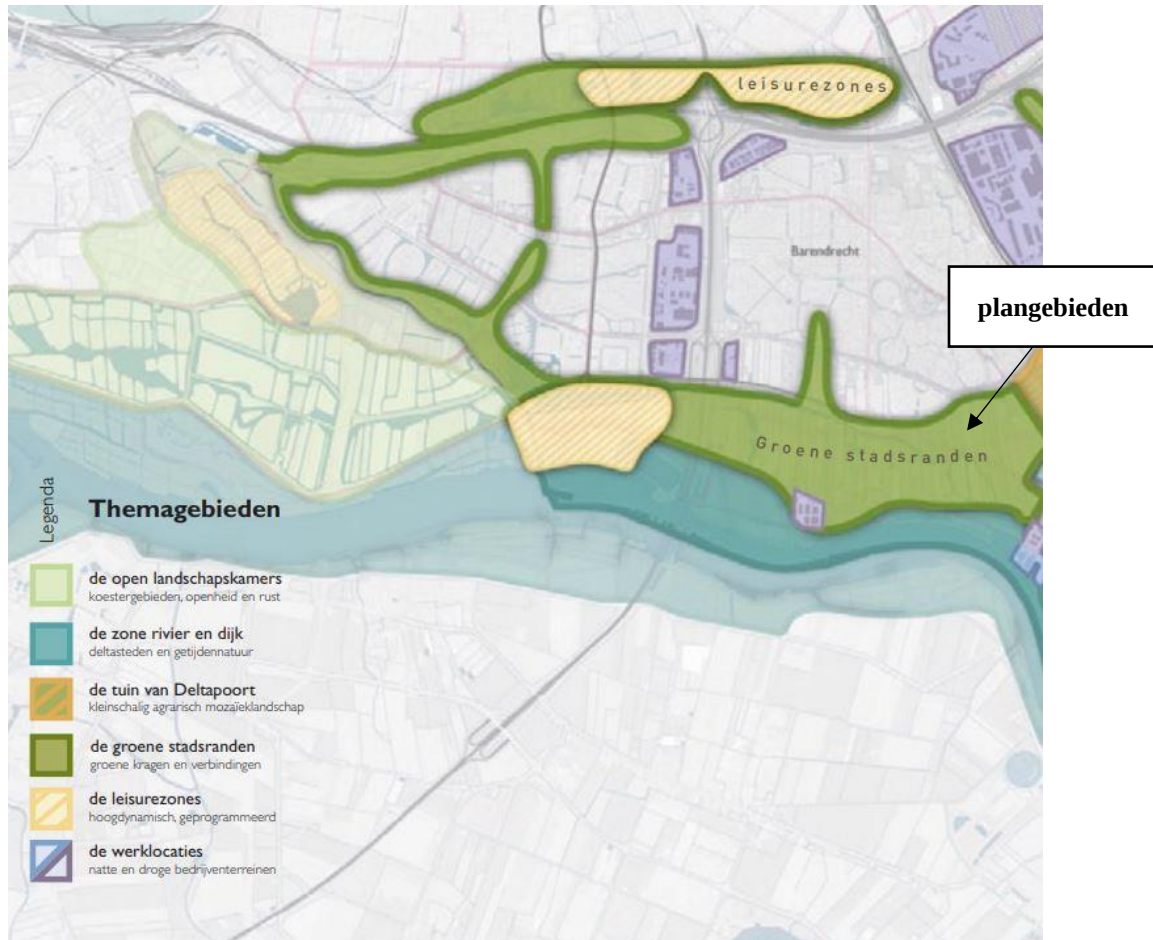
Groenblauwe Kraag Barendrecht

Met de ontwikkeling van de zuidflank van Barendrecht volgens plan Zuidpolder wordt een groene stadsrand ontwikkeld met een divers groen programma.

Sanering door middel van ruimte-voor-ruimte woningen maakt het mogelijk al het verspreide glas te saneren en de openheid maximaal te herstellen in de Zuidpolder. En deze sanering in combinatie met woningen kan bijdragen aan het vergroenen van de plangebieden en omgeving door:

- vergroenen kale erven;
- de woningen opnemen in groenontwikkeling.

Zoals in paragraaf 2.5 is toegelicht, worden de nieuwe woningen landschappelijk ingepast door de aanleg van groen rondom de woningen. De sanering van de kassen, realisatie van vier nieuwe woningen en de aanleg groen met een landschappelijke uitstraling is passend binnen de gebiedsvisie over het vergroenen van het gebied waarin deze ontwikkeling plaatsvindt. Door de sloop van de bedrijfsbebouwing draagt het plan ook bij aan het vergroten van de openheid van het nabijgelegen recreatielandschap.



Figuur 3.2: deel themakaart gebiedsvisie

Landschapspark eiland IJsselmonde

De Landschapstafel is een bestuurlijke samenwerking tussen de zes gemeenten op IJsselmonde (Albrandswaard, Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk, Rotterdam en Zwijndrecht), de provincie Zuid-Holland, het Waterschap Hollandse Delta, ZuidHollands Landschap, Staatsbosbeheer en de Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon. Het doel van de landschapstafel is om een stimulans te geven aan het recreatief aantrekkelijker, toegankelijker en bruikbaar maken van het groene landschap en daarmee aan de versterking van het economisch vestigingsklimaat.

De Landschapstafel heeft in december 2019 het visiedocument Landschapspark eiland IJsselmonde opgesteld. Aanleiding is de constatering dat het aantal inwoners op IJsselmonde verder toe zal nemen. Dit vraagt om extra ruimte voor recreatie, natuurbeleving en sport in het groene landschap. Omdat het recreatiegedrag deels anders is dan in vorige generaties is ook aanpassing van het aanbod nodig. Daarnaast staat de diversiteit onder druk en is het landschap op diverse plekken verrommeld. Maatregelen die natuur en landschap beschermen zijn daarom gewenst. Behalve met een toenemend aantal inwoners heeft IJsselmonde ook te maken met grote opgaven zoals verstedelijking, klimaatverandering, energietransitie en verandering in de agrarische sector. Bij het nadenken over het groene landschap moet hiermee terdege rekening gehouden worden.

Het leidend principe voor deze visie is om hetgeen uniek is aan IJsselmonde te versterken en dat unieke is de ligging in een zoetwater delta. Water uit heel West-Europa ontmoet hier de zee. Deze delta vormt een druk, internationaal kruispunt voor bijzondere trekvogels en -vissen. Daarbij is de delta een vruchtbare omgeving en daardoor van ouds een aantrekkelijke plek om te wonen. Door de sterke verstedelijking is het eilandgevoel en de zichtbaarheid van de delta verminderd. De ambitie van deze visie is om het eilandgevoel weer terug te brengen.

Het afbreken van detonerende agrarische bedrijfsmatige bebouwing in het buitengebied, in combinatie met het toevoegen van een deel van een recreatieve wandelroute, maakt dat het voorliggende ruimtelijke plan voldoet aan de visie van de Landschapstafel.

Conclusie

Het plan stemt overeen met de regionale beleidsvisies.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie

In januari 2018 is de strategische visie “Samen Bouwen aan Barendrecht Van Goed naar ...” vastgesteld. De visie wordt als toetsingskader gebruikt voor te maken keuzes op verschillende beleidsterreinen. In deze visie is geen specifiek beleid opgenomen over de locatie.

Op 2 juli 2012 is de gemeentelijke structuurvisie van Barendrecht vastgesteld. In de visie is onder meer als opgave opgenomen om het kwalitatieve woningaanbod zo goed mogelijk te laten aansluiten op de marktvraag door het benutten van kennis ten aanzien van leefstijlen. De bouw van vier vrijstaande koopwoningen in het buitengebied van Barendrecht sluit hier goed op aan.

3.5.2 Folder open polder

Met deze folder bieden de gemeenten in de regio IJsselmonde (waaronder Barendrecht) een handreiking om ontwikkelingen in polders zo goed mogelijk in te passen. In het buitengebied staat het landschap centraal. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom zorgvuldig worden ingepast.

Deze handreiking is mede gebruikt als een inspiratiekader voor de inrichting en beplanting van de erven.

3.5.3 Woonvisie gemeente Barendrecht

De Woonvisie 2023 – 2027 (Goed wonen in Barendrecht) is op 30 mei 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Woonvisie worden eerst actuele ontwikkelingen en trends beschreven, waarna er een verdere verdieping volgt vanuit verschillende invalshoeken. Aansluitend worden de ambities benoemd en doelen gesteld, waarna is uitgewerkt wat de gemeente gaat doen om op de ambities te sturen en om de doelen te realiseren.

In het laatste hoofdstuk geven we aan hoe we werken aan de uitvoering van beleid, in samenwerking met onze partners.

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief waarbij vier woningen naar eigen wens worden gerealiseerd.

3.5.4 Duurzaamheid

Strategie Klimaatadaptatie 2022-2026

In de Strategie Klimaatadaptatie 2022-2026 worden de kerndoelen en handelingsperspectieven voor de Gemeente Barendrecht en haar inwoners omschreven. De gemeente Barendrecht wil de klimaatverandering zoveel mogelijk beperken. De gemeente Barendrecht volgt het nationale Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie. Doel hiervan is om het bebouwde gebied in Nederland, dus ook in Barendrecht, zo goed mogelijk ‘waterrobuust’ en klimaatbestendig in te richten zodat vitale en kwetsbare objecten zo min mogelijk last ondervinden van de klimaatverandering.

De kerndoelen worden als volgt omschreven:

- “We zijn waterrobuust en klimaatbestendig”
- “We hebben een leefbare en gezonde leefomgeving”

De handelingsperspectieven worden als volgt omschreven:

- “*Werken aan waterrobuuste omgeving*”

Grote delen van IJsselmonde liggen onder de zeespiegel. Dit maakt de gemeente kwetsbaar voor overstromingen vanuit de Noordzee en de rivieren die het eiland IJsselmonde omsingelen. Dit gaat de gemeente doen: De risico’s op overstromingen verkleinen en voldoen aan landelijke normen. In de openbare ruimte rekening houden met mogelijke overstromingen. Daar waar nodig, die ruimte aanpassen. Het behouden en versterken van het huidige systeem van compartimenten aan primaire en secundaire dijken om te beschermen tegen overstromingen. Inzetten op bewustwording van inwoners om meer zelfredzaam te zijn voor het geval het wel fout gaat.

- *Een natuurlijkere waterkringloop*

De waterkringloop wordt gevormd door rivieren, oude krekken, hoofdwatervaningen, sloten, singels, waterplassen en vijvers. De huidige waterkringloop kenmerkt zich nu door verstening van het omliggende oppervlak waardoor de waterkringloop minder goed functioneert als afvoersysteem van het (regen)water. Dit gaat de gemeente doen:

Waar mogelijk de verstoorde kringloop herstellen om wateroverlast door extreme buien aan te kunnen. Dit doet de gemeente samen met het waterschap Hollandse Delta.

- *Alle nieuwbouw klimaatadaptief*

Er ligt een enorme opgave voor het realiseren van nieuwe woningen. Dit gaat de gemeente doen: Het opleveren van deze woningen waar mogelijk en gewenst zowel energieneutraal als klimaatadaptief ('klimaatproof').

- *Klimaatadaptief inrichten van stedelijk gebied*

In het stedelijk gebied beter omgaan met de gevolgen van een mogelijke overstroming, wateroverlast, hittestress en/of droogte.

- *Klimaatbestendig landelijk gebied*

Door de uitdijende wijken is veel natuurlijk landschap verloren gegaan. Dit komt de waterrobuustheid en klimaatbestendigheid niet ten goede. We gaan ruimte creëren voor activiteiten in het groen. Dit moeten koele plekken worden voor inwoners om te kunnen recreëren. Daarnaast is het gelijk een plek waarbij de biodiversiteit kan worden versterkt en vergroot.

- *Werken aan een gezonde leefomgeving*

De klimaatverandering heeft gevolgen voor de gezondheid. Hittestress zorgt ervoor dat de gevoelstemperatuur sterk stijgt, waardoor meer inwoners overlast ervaren. Het kan zelfs leiden tot een tijdelijke oversterfte. We leren om te gaan met de hittestress en maken daarvoor een lokaal hitteplan. Daarnaast onderzoeken we hoe we om kunnen gaan met andere negatieve effecten die ontstaan door klimaatverandering.

Voor een klimaatbestendig Barendrecht is de gemeente Barendrecht aangesloten bij het convenant Klimaatadaptief Bouwen. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. De gemeente Barendrecht hanteert de eisen uit het convenant als nieuwe norm bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In paragraaf 3.4 is bij het provinciaal beleid al ingegaan op de hiervoor genoemde aspecten. De woningen worden gebouwd conform de duurzaamheidseisen zoals vastgesteld in het Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving.

3.5.5 Bestemmingsplannen 'Zuidpolder'

De plangebieden zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidpolder'. De gemeenteraad van Barendrecht heeft dit bestemmingsplan op 15 februari 2010 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologie 2' en 'specifieke vorm van waarde – archeologie 3' op het perceel van toepassing. Op de uiterste zuidelijke rand van het plangebied aan de Ziedewijdssekade 78 ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', dit ter bescherming van het waterveiligheidsbelang van de Achterzeedijk.



Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan

3.5.6 Ruimte voor ruimte ontwikkeling

In paragraaf 3.3.1 onder B is ingegaan op de omvang van de te saneren bebouwing in de plangebieden. De gemeente Barendrecht heeft ingestemd met het realiseren van vier compensatiewoningen en het transformeren van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoning.

3.5.7 Ruimtelijke aspecten

In paragraaf 2.5 van deze toelichting is ingegaan op de Gebiedsvisie en de kavelpaspoorten, die alle toezien op de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de motivering van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de plangebieden en omgeving, wordt verwezen naar die paragraaf en de als bijlagen bij deze toelichting gevoegde Gebiedsvisie en kavelpaspoorten.

Conclusie

Het plan is uit oogpunt van versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving aanvaardbaar.

4. Onderzoeken

4.1 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bouw van nieuwe woningen planologisch mogelijk worden gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieu hygiënisch oogpunt geschikt is voor het realiseren van de woonbestemming.

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek voor de locatie 3^e Barendrechtseweg 545 (Inpijn Blokpoel, 29 september 2022, projectnr. 22MO0174-adv-01) blijkt dat de aangetroffen bodemkwaliteit nog niet aanvaardbaar wordt geacht en daarom een belemmering kan vormen voor het voorgenomen gebruik. Dit heeft te maken met sterke verhogingen aan barium en nikkel, matige verhogingen aan kobalt en koper en lichte verhoging aan molybdeen in de bovengrond van de boring B010 (MM3), direct onder de asfaltverharding. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt daarom noodzakelijk geacht, dit om vast te stellen of op de locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m3 sterk verontreinigde grond), in de zin van de Wet bodembescherming (Wbb), aanwezig is.

Voor het bestemmingsplan is de bodemsituatie in voldoende mate in beeld, de uitvoering van het bestemmingsplan is mogelijk. Bij de verdere uitwerking van de plannen en vóórdat aanvragen om omgevingsvergunning om te bouwen worden ingediend, zal dat nader bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek voor de locatie Ziedewijdsedijk 72 (Inpijn Blokpoel, 27 september 2022, projectnr. 22MP0173-adv-01)) blijkt dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt gedacht en geen belemmering vormt voor de geplande bestemmingsplanwijziging. De locatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik.

4.2 Verkeer

Verkeersgeneratie

Door het saneren van het aanwezige agrarische bedrijven vindt er in de toekomst geen bedrijfsmatig verkeer meer plaats van en naar het perceel via de ontsluiting aan de 3^e Barendrechtseweg, noch aan de Ziedewijdsedijk. Daarvoor in de plaats komen de verkeersbewegingen van vier vrijstaande woningen. De percelen aan de 3^e Barendrechtseweg en de Ziedewijdsedijk liggen in sterk stedelijk gebied en in het buitengebied. Volgens de CROW publicatie 381 is de gemiddelde verkeersgeneratie per woning 8,2 voertuigbewegingen. In totaal zijn dit 32,8, afgerond 33 voertuigbewegingen. In de oude situatie is er sprake van bedrijfsmatig verkeer van en naar de kassen. Het toegenomen aantal verkeersbewegingen zal lager liggen dan 33. Dit is een zeer beperkte toename, waardoor er verwacht mag worden dat dit niet tot problemen leidt.

Verkeersveiligheid

De verkeersontsluiting van de percelen verloopt nu via de 3e Barendrechtseweg en de Ziedewijdsekade. De verkeersontsluiting zal in de nieuwe situatie niet veranderen. Hiervoor is ook geen reden toe.

Parkeren

De gemeente hanteert voor de beoordeling van het vereist aantal parkeerplaatsen de normen uit de al genoemde CROW-publicatie 381. Voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied is de norm 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning. Bij de nieuwe woningen, maar ook bij de twee bestaande woningen is voldoende ruimte voor het parkeren van drie voertuigen per woning.

Er wordt om die reden voldaan aan de geldende parkeernormering.

4.3 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007.

Wegverkeerslawaa

Wettelijk kader:

Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde Lden van 48dB.

Beoordeling

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kraaij akoestisch adviesbureau, 24 augustus 2022, nr. VL.2228.R01).

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidsbelasting vanwege de 3^e Barendrechtseweg ten hoogste 48 dB bedraagt voor het perceel 3^e Barendrechtseweg en 41 voor het perceel Ziedewijdssekade.

De berekende geluidsbelasting vanwege de Achterzeedijk bedraagt voor het perceel 3^e Barendrechtseweg ten hoogste 39 dB en voor het perceel Ziedewijdssekade 46 dB.

De geluidsbelasting vanwege de Ziedewijdssekade bedraagt voor het perceel 3^e Barendrechtseweg ten hoogste 25 dB en voor het perceel Ziedewijdssekade 37 dB. Daarmee wordt voor de gevelbelasting van alle relevante wegen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Omdat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh vanwege geen enkele weg wordt overschreden, is het aanvragen van een hogere grenswaarde in onderhavige situatie niet noodzakelijk en zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om het woon- of leefklimaat vanuit akoestisch oogpunt te verbeteren. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering voor de realisatie van beide ontwikkelingen.

Spoorweg- en/of industrielawaai

De plangebieden liggen niet in een geluidzone van een industrieterrein dan wel spoorweg.

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

4.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd.

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a) Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c) Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d) De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

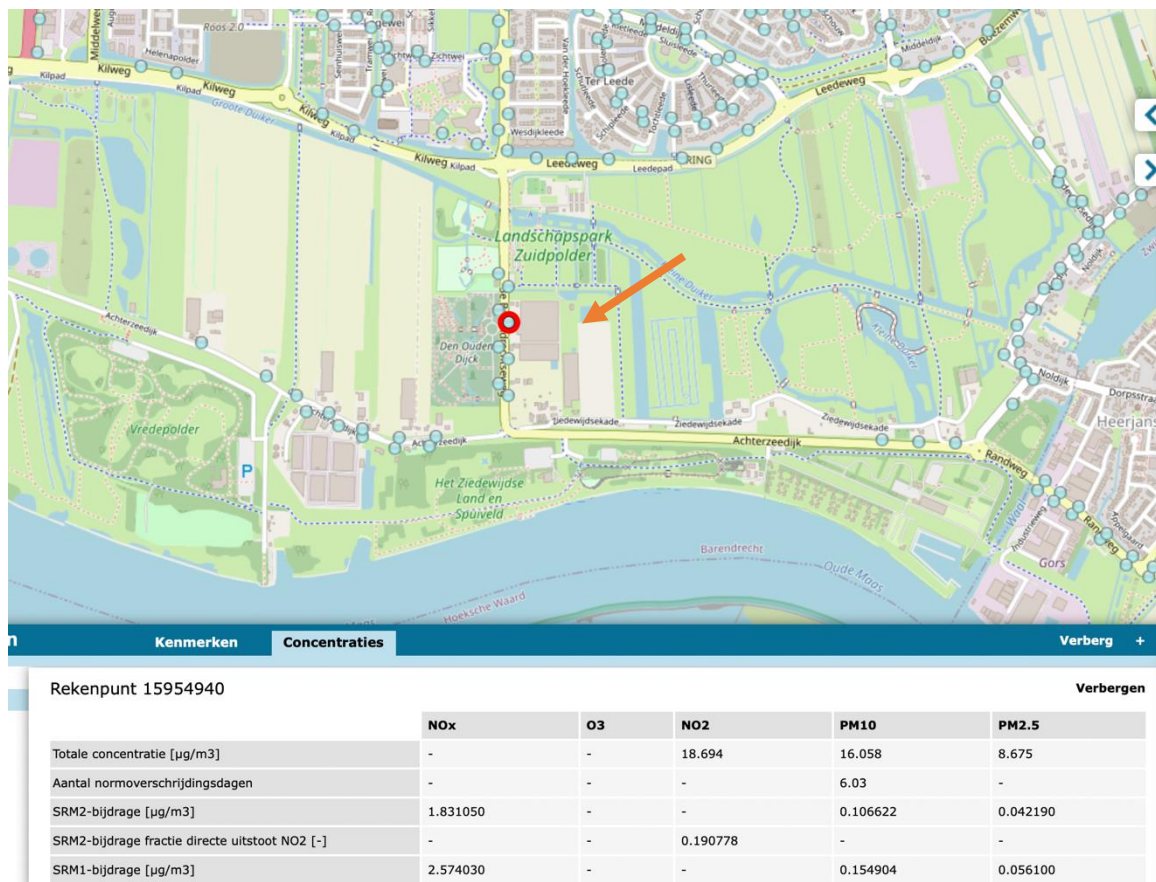
Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’. Duidelijk is dat hier geen specifiek onderzoek nodig is vanwege de beperkte omvang van deze ontwikkeling. Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof op het dichtstbijzijnde rekenpunt (rekenpunt 15954940) ruimschoots onder de grenswaarden van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2 en PM_{10}) en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ($\text{PM}_{2,5}$) liggen, zie figuur 4.2.



Figuur 4.2: NSL-monitoringstool

De conclusie is dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van vier woningen. In dergelijke situatie gaat het om ongeveer acht vervoersbewegingen per woning per etmaal, daarom in totaal ongeveer 32 vervoersbewegingen.

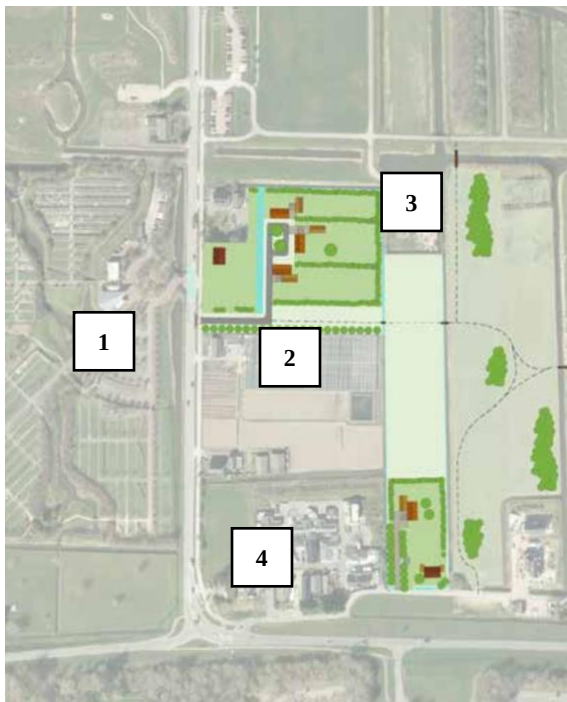
De bedrijfsmatige vervoersbewegingen vervallen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming, waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaantvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Barendrecht. In de directe nabijheid van het bouwperceel bevinden de volgende relevante functies.



1. Begraafplaats 'Den Ouden Dyck'

Een begraafplaats is in de genoemde brochure 'Bedrijven en milieuzonering' ingedeeld in categorie 1 met een richtafstand/milieuzone van 10 m. De afstand van de begraafplaats tot het dichtst bijgelegen woning in één van de plangebieden, te weten de huidige bedrijfswoning 3^e Barendrechtseweg 545 is ongeveer 24 m. De nieuwe woningen liggen op grotere afstand van de begraafplaats. Er doet zich geen belemmering voor.

2. Glastuinbouwbedrijf 3^e Barendrechtseweg 555

Dit glastuinbouwbedrijf is ingedeeld in categorie 2 met een richtafstand/milieuzone van 30 m. Bij de uitwerking van de plannen is rekening gehouden met deze richtafstand. Geen van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd binnen deze richtafstand/milieuzone.

3. Theehuis Zuidpolder, 3^e Barendrechtseweg 539

Op dit perceel is een theehuis en een bed & breakfast gevestigd. Voor een theehuis, met een horeca-categorie 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten, geldt op basis van de VNG-uitgave een richtafstand van 10 m. De afstand van het theehuis tot de nieuwe woningen is ten minste 60 m.

4. Bedrijfsbestemming 3^e Barendrechtseweg 563 - 565

Op het perceel 3^e Barendrechtseweg 563 – 565 is een bedrijfsbestemming aanwezig, met als nadere aanduiding 'opslag'. Er is bedrijvigheid toegestaan tot ten hoogste categorie 2 (richtafstand/milieuzone 30 m). De afstand tot de dichtstbijzijnde woning in de plangebieden is ruim 110 m.

Er bestaan dan ook uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.6 Externe veiligheid

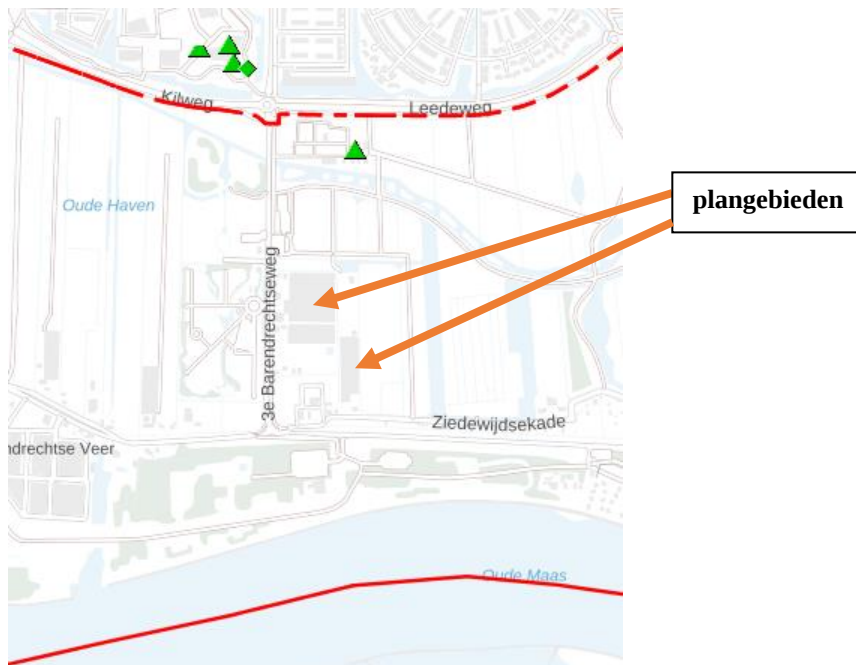
Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) en latere andere veiligheidsregelingen dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

Tevens moeten de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid transportroutes, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Basisnet.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes.

Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er zich in de directe omgeving van de plangebieden geen risicovolle inrichtingen e.d. bevinden.



Figuur 4.3: deel risicokaart Nederland

Leiding Air Products

Ten noorden van de plangebieden is een leidingtracé aanwezig van Air Products. De afstand tot de eerste nieuwe woningen bedraagt ruim 350 m. Gezien die afstand is er uit oogpunt van plaatsgebonden- en groepsrisico geen nadelige invloed van deze leiding te verwachten op de woningen.

Vaarweg Oude Maas

Op ruim 400 m van de dichtstbijzijnde nieuwe woning is de vaarroute van de rivier de Oude Maas aanwezig. De personendichtheid in de nieuwe situatie is uiterst beperkt en zal de oriëntatiewaarde niet overschrijden. Als gevolg hiervan kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, waarbij enkel ingegaan wordt op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de vaarweg en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de vaarweg een ramp voordoet.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico het volgende. De toekomstige bewoners zullen in zeer beperkte mate worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's.

Deze risico's zullen ook nog kunnen worden verminderd door het treffen van bouwtechnische maatregelen:

- Mogelijkheid tot sluiten van ramen en deuren en afsluiten van de ventilatie.
- Afdoende luchtdichtheid/tochtdichtheid.

Tevens zullen de risico's worden verminderd door het treffen van organisatorische maatregelen:

- Onderling waarschuwen van bewoners.
- Informeren van bewoners door gemeente met betrekking tot risico's in de omgeving.
- NL-ALERT.

Deze maatregelen dragen bij aan het verminderen van de gevolgen van een eventuele calamiteit. Op basis van de genoemde maatregelen kan de realisatie van de woningen als planologisch verantwoord worden beoordeeld.

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.7 Geen Milieurapportageplicht

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen.

Echter hieronder motiveren wij nogmaals dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft het saneren van agrarische bedrijfsbebouwing om hier woningen voor in de plaats te bouwen.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.5.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.6.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.6.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft agrarisch.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied maar betreft vervangende nieuwbouw van agrarische- naar woonbebouwing, hetgeen past bij het landschap ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.10.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de kleinschaligheid van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Op basis van de bovenstaande zal het college van burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

4.8 Waterhuishouding

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

- veilige dijken en duinen;
- voldoende en schoon water;
- het schoonmaken van afvalwater.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.

In de plangebieden wordt alleen al bijna 17.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing en kassen gesaneerd. De vier nieuwe woning met erfverharding zullen ongeveer per woning 750 tot 1.000 m² aan verharding hebben, daarom in totaal maximaal 4.000 m² aan verharding. Gezien het beleid van het Waterschap is door de aanzienlijke vermindering van verharding in de plangebieden geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande persriolering. Bij de bouw zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc. Het schoon hemelwater afkomstig van de daken zal via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang worden geloosd. Langs de watergang wordt voldoende ruimte vrij gehouden voor het kunnen uitvoeren van onderhoud aan dat water.

Veilig inrichten

Het plangebied Ziedewijdssekade 72 ligt voor een kleine zone direct langs Ziedewijdssekade in de beschermingszone van de waterkering, zijnde de Achterzeedijk.

Echter wordt er binnen dat deel van dit plangebied geen verandering aangebracht in de bestaande situatie. De bedrijfsbebouwing die wordt gesaneerd en de compensatiewoning die wordt gebouwd, bevinden zich buiten de bedoelde beschermingszone.

Uit oogpunt van het aspect 'water' is het plan uitvoerbaar.

4.9 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming betreft de bescherming van natuur in aangewezen natuurgebieden, de zogeheten Natura – 2000 gebieden en overige gebieden in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Activiteiten in de plangebieden mogen in principe geen externe werking op de instandhoudingsdoelen van dergelijke gebieden hebben. Soortenbescherming volgt uit de Wet Natuurbescherming (verder: Wnb). Hierbij gaat het om zwaardere beschermde soorten maar ook de zorgplicht is van toepassing voor alle in het wild levende planten-en diersoorten.

Er is een flora en fauna quickscan uitgevoerd (Breur Ecologie&Onderzoek, 8 augustus 2022, nr. QS22033v1). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- De voorgenomen ontwikkelingen niet leiden tot een negatief effect op beschermde natuurgebieden;
- De plangebieden geen potentie bieden voor de aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna, waardoor er geen aanvullend onderzoek nodig is;
- De ontwikkeling groen licht heeft vanuit de Wet natuurbescherming.

Het plan is in overeenstemming met het aspect ecologie. Wel geldt voor alle soorten flora en fauna te allen tijde de zorgplicht waardoor er zorgvuldig moet worden gewerkt om onnodige schade aan planten en dieren te voorkomen.

Stikstof

Eén van de problemen die voorkomt in veel beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) is de aanwezigheid van te veel stikstof, waardoor natuur en economische ontwikkeling elkaar (kunnen) tegenwerken.

Om die reden dient er bij ruimtelijke ontwikkelingen te worden gezien of er een kans op bestaat dat de stikstofdepositie ten gevolge van het desbetreffende ruimtelijke plan negatief wordt beïnvloed.

Er is een Aeries berekening uitgevoerd (Adromi groep, 28 september 2023, nr. M202218, 2201c). Uit deze berekening blijkt dat het meest nabijgelegen stikstofgevoelige natuurgebied is het Natura 2000-gebied de Biesbosch is.

De stikstofemissie vanuit de bouw- en de gebruiksfase zorgt niet voor stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Daarom is er geen sprake van mogelijke significante effecten vanwege de stikstofemissies van de bouw- en gebruiksfase van het woningbouwproject op de natuurgebieden. De stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden staat het plan niet in de weg.

Conclusie

Vanuit de Wnb zijn er, behoudens de hiervoor genoemde aanbevelingen, geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.10 Geur

De plangebieden liggen niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf.

4.11 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en de Erfgoedwet. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het geldende bestemmingsplan ‘Zuidpolder’ blijkt dat voor het perceel de archeologische bestemming ‘Waarde – Archeologie’ is opgenomen, met de functieaanduidingen ‘Specifieke vorm van waarde – archeologie – 2’ en ‘Specifieke vorm van waarde – archeologie – 3’. Er moet archeologisch onderzoek ingesteld worden bij werkzaamheden die dieper reiken dan 0,8 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 respectievelijk 200 m² beslaan.

Het plangebied valt binnen het zoekgebied van het voormalige eiland Den Ouden Dijk. Hier heeft mogelijk de kerk van het eerste dorp Barendrecht gestaan. Het archeologisch belang van deze locatie is daarom groot.

Als er concrete bouwplannen bekend zijn van de woningen, zal er vooraf een archeologisch onderzoek worden ingesteld. Ter bescherming van archeologische waarden in voorliggend bestemmingsplan zal dezelfde dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ worden opgenomen als in het thans geldende bestemmingsplan ‘Zuidpolder’.

Cultuurhistorie en erfgoed

Uit de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er binnen het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Er bevinden zich ook geen gemeentelijke-, rijks- of bekende archeologische monumenten in het plangebied.

Cultuurhistorie is geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Conclusie

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen de plangebieden liggen wel diverse kabels en leidingen (nutsleidingen), doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Bestemmingswijzer

Opzet verbeelding

Binnen de plangebieden is de bestemming 'Wonen' opgenomen met bouwmogelijkheid voor in totaal vier nieuwe woningen. Daarnaast worden twee bedrijfswoningen omgezet naar dezelfde bestemming. De nieuwe woningen mogen pas worden gebouwd als verzekerd is dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel is gesloopt. Op gronden in het zuidelijk deel van de planlocatie 3^e Barendrechtseweg 545 en in het noordelijk deel van de planlocatie aan de Ziedewijdssekade 72 is de bestemming 'Recreatie – Natuur' opgenomen. Dit sluit aan bij de elders in het gebied aanwezige gronden met een recreatieve bestemming. Daarnaast zijn de bestemmingen 'Tuin' en 'Water' opgenomen. Ten slotte de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', ter bescherming van archeologisch waarden, en voor een kleine zone langs de Ziedewijdssekade de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' voor de beschermingszone van de waterkering, te weten de Achterzeedijk, en de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' voor de rioolleiding aan de zuidrand van het perceel Ziedewijdssekade 72.

5.2.3 Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

5.3 Handhaving

De gemeente Barendrecht is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan. Bij de opstelling van de bouwregels is de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan 'Zuidpolder' in acht genomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de herinrichting van een agrarisch gebied met gebruikmaking van de voormalige ruimte voor ruimte regeling. de plangebieden liggen in het buitengebied van de gemeente Barendrecht.

Met de initiatiefnemers is een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zal er met de betrokken maatschappelijke instanties vooroverleg worden gevoerd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is aan diverse vooroverlegpartners toegezonden. De volgende reacties zijn ontvangen.

- waterschap Hollandse Delta: mailbericht 25 oktober 2023

Aandacht wordt gevraagd voor de volgende belangen voor het waterschap:

- Wegbeheerder westelijk en zuidelijk gelegen wegen buiten bebouwde kom (evt. uitwegen?)
- Waterkering Achterzeedijk
- Watersysteem: Dempen = graven en versnelde afvoer 10% compenseren in extra open water
- Geen doodlopende einden in het watersysteem. Staat nu wel een doodeinde bestemd als water
- Langs de watergangen dient en onderhoud strook beschikbaar te zijn voor materieel en opslag van bagger en vegetatie.
- Riolering: Afkoppelen?

Reactie

De belangen van het waterschap zijn verwoord in paragraaf 4.8 van deze toelichting. De uitritsituatie op de wegen verandert niet, de belangen van de waterkering worden niet geschaad, de omvang van verharding in het plangebied vermindert, er komt geen doodlopende watergang in het plangebied, er is voldoende beheersruimte langs de watergangen in het plangebied en de riolering wordt inderdaad afgekoppeld.

-Veiligheidsregio Rotterdam -Rijnmond, brief van 18 oktober 2023

De VRR deelt mede, dat er met betrekking tot dit plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. Wel adviseert de VRR bij deze ontwikkelingen zorg te dragen voor toereikende

bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

Reactie

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de belangen van toereikende bereikbaarheid en aanwezigheid van bluswatervoorzieningen rekening gehouden.

-Archeologie Rotterdam (BOOR), 20 december 2021

Al eerder was dit advies ontvangen. Conclusie is dat er archeologisch onderzoek nodig is als de bouwplannen voor de woningen zijn uitgewerkt.

Reactie

Dit onderzoek wordt te zijner tijd uitgevoerd.

-Provincie Zuid-Holland, formulier 1 november 2023

De melding van dit ruimtelijk plan heeft de provincie geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen,

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf xx 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.