

# Ontwikkelkader Zuidpolder fase 2



Gemeente Barendrecht  
November 2023

# Ontwikkelkader

Zuidpolder fase 2

## Inhoud

1. Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding .....	6
1.2 Ligging .....	8
2. Beleidskaders .....	9
2.1 Gebiedsvisie Zuidpolder.....	9
2.2 Barendrechts Buitenboek.....	11
2.3 Woonvisie 2023-2027 .....	13
2.4 Groenvisie Barendrecht .....	13
2.5 Provinciaal beleid voor buitengebied.....	14
2.6 Strategie Klimaatadaptatie 2022-2026 .....	15
3. Doelgroepen .....	17
3.1 Doelgroep en beoogd gebruik landschap.....	17
3.2 Doelgroep erven.....	18
3.3 Programma invulling erven .....	19
4. Ruimtelijke kaders .....	21
4.1 Totaalbeeld ruimtelijke structuur .....	21
4.2 Integrale ontwikkeling met hoofddoel recreatie .....	22
5. Landschap en recreatie .....	24
5.1 Inrichting landschap .....	24

6. Erven .....	36
6.1 Inleiding.....	36
6.2 Huidige opzet .....	36
6.3 Ruimtelijke uitgangspunten .....	38
7. Duurzaamheid .....	52
7.1 Klimaatadaptie .....	52
7.2 Energie en warmte .....	54
7.3 Biodiversiteit.....	54
8. Verkeer en vervoer .....	55
8.1 Voetganger .....	55
8.2 Fietser .....	55
8.3 Automobilist .....	56
9. Afval.....	58
10. Fasering ontwikkeling .....	59
11. Beheeraspecten .....	60
11.1 Landschap/ recreatiegebied.....	60
11.2 Erven.....	60
12. Besluitvorming .....	61
13. Participatie.....	62

## 1. Inleiding

Zuidpolder fase 2 is het laatste gedeelte van het project Zuidpolder. In de afgelopen 20 jaar is de Zuidpolder heringericht van land- en tuinbouw naar natuur en recreatie. Voor het laatste gedeelte, Zuidpolder fase 2, is echter geen budget meer beschikbaar voor herinrichting. De laatste agrarische bedrijven zijn in afwachting van mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Op 29 mei 2018 is er namens de gemeente een bijeenkomst over fase 2 van de Zuidpolder gehouden met bewoners en betrokkenen van de Zuidpolder (de dialoogtafel). Dit gebeurde naar aanleiding van een verzoek van gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplan Zuidpolder 2.1. Hierbij werden betrokkenen opgeroepen om te kijken of er ideeën zijn voor de herinrichting/ontwikkeling van het gebied.

Naar aanleiding van de dialoogtafel heeft GKB vastgoed gekeken naar mogelijkheden voor herinrichting van het gebied en het creëren van gezamenlijke meerwaarde voor alle eigenaren in het gebied. Uitgangspunt hierbij was dat er voldoende kostendragers zouden zijn voor uitkoop van bestaande eigenaren en integrale herinrichting van het gebied (natuur en recreatie). Hiertoe heeft GKB begin 2020 een conceptplan uitgewerkt. De gemeenteraad heeft daarop op 2 juni 2020 de motie 'Ontwikkeling westelijk deel van de Zuidpolder aangenomen voor de verdere uitwerking van het conceptplan. De gebiedsvisie Zuidpolder fase 2 is het resultaat van deze uitwerking.

Op 26 augustus 2021 is de gebiedsvisie Zuidpolder fase 2 vastgesteld. Doelen van de visie zijn het opwaarderen van het landschap als onderdeel van de grotere groene en blauwe structuren in IJsselmonde en het openbaar toegankelijk maken van het natuur-en recreatiegebied voor verschillende doelgroepen en recreanten. Met de ontwikkeling van de Zuidpolder fase 2 wordt circa 45 hectare groen/recreatie en 4 hectare bebouwing gerealiseerd. De bebouwing in de erven, waarvan circa 65% voor bijzondere doelgroepen, fungeren als kostendragers voor het plan.

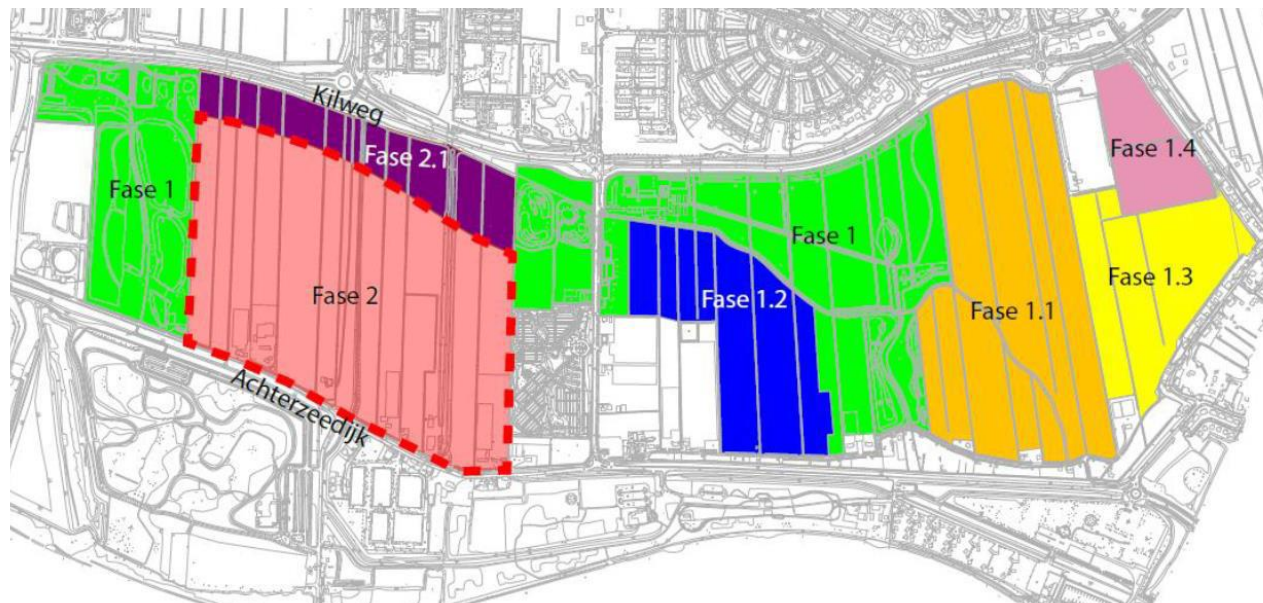
Om zowel het natuur-en recreatiegebied als de erven goed in te passen zijn ruimtelijke kaders nodig. Deze kaders zijn beschreven in voorliggend ontwikkelkader. Het ontwikkelkader is een uitwerking van de gebiedsvisie en dient als basis voor het bestemmingsplan.

Naast het bestemmingsplan zijn ook een beeldkwaliteitsplan en kwalitatief programma van eisen (KPVE) opgesteld. Het KPVE beschrijft de kwalitatieve ruimtelijke eisen voor het landschap en is onderdeel van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partijen. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit voor de bebouwing in de erven. Het document is onderdeel van het bestemmingsplan en zal als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke kwaliteit dienen.

## 1.1 Aanleiding

Op 26 augustus 2021 is de gebiedsvisie Zuidpolder fase 2 vastgesteld. GKB vastgoed en JP projectontwikkeling hebben de percelen (onder voorbehoud) verworven en de samenwerking met elkaar opgezocht om de Zuidpolder fase 2 te ontwikkelen conform de uitgangspunten van de visie. Een belangrijk uitgangspunt is dat de kosten van de ontwikkeling van het landschap gedragen worden door opbrengsten van de ontwikkeling (regulier, zorg en maatschappelijk) van het bebouwd gebied.

*Afbeelding 1: Met de realisering van fase 2 en fase 2.1 wordt de transformatie van de Zuidpolder afgerond.*



De gebiedsvisie Zuidpolder spreekt zich niet uit over de hoeveelheden bebouwing en doet geen richtinggevende uitspraken over de inrichting van het landschap. Wel is het gebied opgenomen op de 3 hectare kaart van de Provincie Zuid-Holland welke 4 hectare bebouwing toestaat (zie paragraaf 2.5 voor verdere toelichting).

Om uitwerking te geven aan de gebiedsvisie is voorliggend ontwikkelkader opgesteld. Dit is een belangrijk document voor de ruimtelijke onderbouwing voor de wijziging van het bestemmingsplan. Binnen dit kader worden spelregels meegegeven voor het landschap, het bebouwingsprogramma en aansluiting op het bestaande recreatief netwerk van de Zuidpolder.

De plannen voor het laatste deel van de Zuidpolder bestonden uit fasen 2.1 en 2. Bij nader inzien zijn de plannen ruimtelijk samengevoegd naar één integraal gebied tussen de Kilweg en de Achterzeedijk. Qua proces blijft fase 2 een aparte ruimtelijke procedure. Voor fase 2.1 is geen procedure nodig.

Doordat een overgroot deel van de agrarische functies in het gebied zal verdwijnen, zal het gebied één integrale ruimtelijke uitwerking krijgen waarmee de recreatie en natuur in het gehele gebied versterkt zullen worden. Als resultaat van de samenvoeging zijn een scheiding in de waterpeilen, hoofdwatgang en een verhoogd fietspad op een dijkprofiel in fase 2.1 niet meer noodzakelijk. Daarnaast is de oostwest fietsverbinding, dat eerder de in fase 2.1 lag en de scheiding vormde van beide ontwikkelingen, verplaatst naar de kreekrug die dwars, in oostwest richting, door het gebied loopt. Dit vergroot de belevingswaarde in het gebied en de accentuering van de kreekrug.

In de gebiedsvisie was er sprake van dat er één agrariër niet in de ontwikkeling mee zou doen, waardoor er een knip lag in het natuurgebied, dit werd van de noord- naar de zuidzijde volledig onderbroken. In de uitwerking is er overeenstemming bereikt met deze agrariër en dit heeft tot positief gevolg dat er een integrale natuurontwikkeling voor het gehele gebied plaats kan vinden.

De integrale benadering van Zuidpolder fase 2.1 en 2, hierna fase 2, zorgt voor een kwalitatieve ruimtelijke verbetering en biedt kansen voor integrale natuurontwikkeling, recreatie en compensatie van de beschermde plantensoort die aangetroffen is. Hier zullen we in hoofdstuk 5 verder op ingaan.

## 1.2 Ligging

De Zuidpolder is een polder in het buitengebied van Barendrecht. Met de aanleg van de snelweg en de ontwikkeling van het dorp is deze polder opgedeeld. Waar vroeger van Middeldijk naar Achterzeedijk gekeken kon worden is nu de Kilweg de begrenzing van de bebouwde kom. Tevens is met de ontwikkeling aan de oostzijde van de 3e Barendrechtseweg van agrarische percelen naar natuur- en recreatiegebied een andere functie toegevoegd aan het landschap. Bomen en struiken delen het gebied nu in kleinere gebieden in waardoor het prettig is om in rond te struinen.

Zuidpolder fase 2 ligt tussen de Kilweg en de Achterzeedijk. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op het Barend Bos en de 3e Barendrechtseweg. De begraafplaats vormt aan deze zijde een landschappelijk decor door de hogere beplanting. Aan de westzijde sluit het gebied aan op het natuur- en recreatiegebied gelegen rondom de waterzuiveringsinstallatie. De huidige bebouwing bevindt zich aan de zuidzijde van de polder, ten noorden van de Achterzeedijk. De erven worden ontsloten vanaf de Achterzeedijk.

*Afbeelding 1: Luchtfoto van de Zuidpolder met fase 2 en 2.1 aangegeven met rode arcering. De gehele Zuidpolder is aangegeven met rode lijn.*





## 2. Beleidskaders

### 2.1 Gebiedsvisie Zuidpolder

De gebiedsvisie gaat ervan uit maatschappelijke doelen te verwezenlijken door het stapelen van functies: waterkwaliteitsverbetering, natuur, recreatie, zorg en wonen.

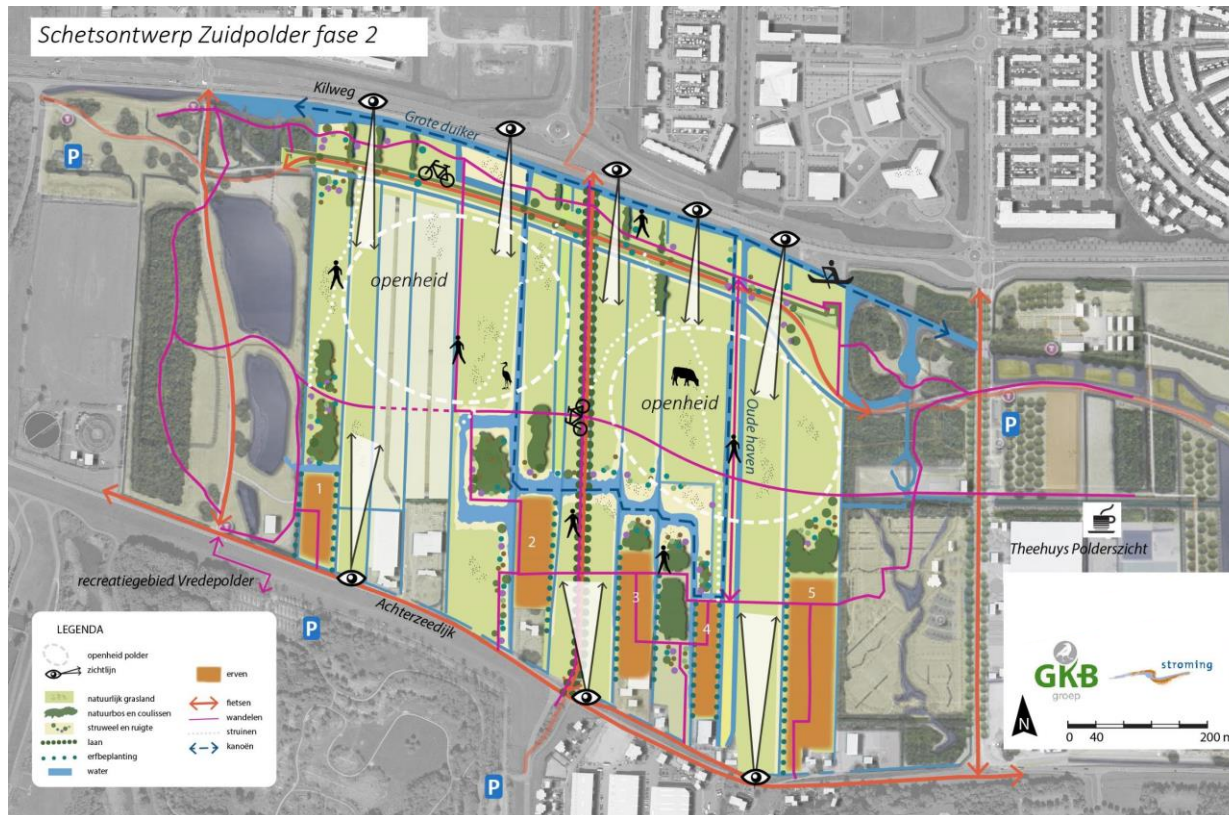
Het gebied wordt in hoofdzaak natuur en recreatie, met landschappelijk ingepaste bebouwing als economische drager. Hierbij wordt aangesloten op de aanwezige verkavelingsstructuur waarbij de woonclusters ofwel erven landschappelijk zijn ingepast, op vijf erven. Er komen recreatieve doorgaande verbindingen met de omgeving met een klimaat adaptieve inrichting. Het gebied wordt grotendeels openbaar toegankelijk.

Afbeelding 2: Landschapsstructuurkaart gebiedsvisie Zuidpolder.



Er is ruimte voor toekomstbestendige vormen van wonen waar grote vraag naar is. Vormen van wonen zoals maatschappelijk/zorgwonen lenen zich uitstekend in een groene en natuurlijke omgeving. Het beheerconcept maakt ook deel uit van het totale voorstel. In de gebiedsvisie is het voorstel opgenomen dat het beheer en onderhoud bij de toekomstige eigenaren komt te liggen. De gedachte ging uit naar het oprichten van een kopers vereniging (VvE's), die verantwoordelijkheid neemt voor het beheer en onderhoud, en waarvan de kosten structureel deel uitmaken van de exploitatie.

Afbeelding 3: Schetsontwerp landschap gebiedsvisie Zuidpolder



Na vaststelling van de gebiedsvisie zijn de initiatiefnemers samen met de gemeente verder gegaan met de planvorming van het gebied. Bij nader inzien zijn grote open velden met zichtlijnen en beheer door begrazing niet wenselijk gebleken voor Zuidpolder fase 2. Het gebied zal een groot uitloopgebied worden voor verschillende recreanten uit Barendrecht en omgeving. Om die reden zijn verschillende elementen zoals bos en opgaande beplanting, open gebieden en bloemrijke weides uitgewerkt in het ontwerp en zijn hekken en afgesloten delen niet gewenst. Om die redenen is afgeweken van beheer door begrazing in het gebied. In hoofdstuk 11 wordt verder ingegaan op de beheeraspecten.

Zoals eerder aangegeven is overeenstemming met alle agrariërs bereikt over de ontwikkeling wat ertoe leidt dat er zes erven ontwikkeld zullen worden met als gevolg een integrale natuurontwikkeling voor het gehele gebied.

## **2.2 Barendrechts Buitenboek**

Het Barendrechts Buitenboek, vastgesteld in 2016, is leidend voor de ruimtelijke principes die toegepast worden in het buitengebied van Barendrecht. In het buitenboek wordt getracht om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten door het landschap, de bebouwing en het recreatieve programma met elkaar te integreren.

In het Barendrechts Buitenboek wordt de Zuidpolder getypeerd als een poldergebied met karakteristieke openheid waarin de langgerekte kavels worden ingevuld met ruimtelijk meer gesloten elementen, zoals bloemrijke graslanden. Andere elementen zijn de hakhoutwallen (van afstand gesloten, van dichtbij transparant). De kreken, de Grote en Kleine Duiker, fungeren als ruimtelijke dragers van het plan. Hierdoor ontstaat een schaakbordachtig coulisselandschap dat door zijn meer beschutte karakter, de beleving en verblijfskwaliteit tegoeven komt. Het gewenste resultaat voor de ontwikkeling van het gebied is een enerzijds behoud van de karakteristieke openheid en anderzijds voldoende afwisseling voor bezoekers. De kansen die beschreven zijn voor het gebied zijn:

- Het transformeren van bedrijven aan de Achterzeedijk in aan het groengebied gerelateerde functies;
- De zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Achterzeedijk, als belangrijke structuurdrager van de polder, versterken;
- Storende elementen door erfbeplanting wegwerken door landschappelijke beplantingsstructuren toe te voegen volgens basisprincipes;
- Ruimte voor nieuwe natuurontwikkeling.

In het plan voor de Zuidpolder wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten van het Barendrechts Buitenboek. De kassen en bedrijven zullen verdwijnen en er komt een recreatief landschap voor terug. De bebouwing past bij de bebouwingstypologieën zoals omschreven. Daarnaast zullen ruimtelijke elementen, zoals de kreekrug, fungeren als dragers in het plan. Het fietspad, dat oorspronkelijk bedacht is aan de noordkant van het plan, is verplaatst naar de kreekrug om de beleving hiervan en van de route voor de fietsers door het gebied te versterken.

Afbeelding 4: Kwaliteiten- en kansenkaart Zuidpolder (bron: Barendrechts Buitenboek)



## 2.3 Woonvisie 2023-2027

De Woonvisie, vastgesteld in mei 2023 zet de belangrijkste uitgangspunten voor wonen in de Barendrecht uiteen. In de visie zijn acht grote opgaven beschreven waar vier toekomstperspectieven op zijn geschetst. Deze zijn:

- Een meer gelijkwaardige woningmarkt: Op een meer gelijkwaardige woningmarkt is er voor alle mensen een plek én levert wonen een bijdrage aan sociaal maatschappelijke vraagstukken.
- Een diversiteit aan woon(zorg)vormen; Op een meer gelijkwaardige en inclusieve woningmarkt kunnen ouderen leven in een passende woning in een divers woonzorglandschap.
- Gemengd en verbonden woongebieden: Op een meer gelijkwaardige en inclusieve woningmarkt wonen mensen in sociaaleconomisch gemengde steden, dorpen en woongebieden, waar verschillende groepen met diverse achtergronden met elkaar samenleven en elkaar kunnen ontmoeten. In wijken waar mensen de mogelijkheid hebben om in hun eigen wijk wooncarrière te maken. Van starters tot zorgbehoevende senioren, van kleine draagkrachtige gezinnen tot bijzondere doelgroepen;
- Een groenblauwe en natuur inclusieve leefomgeving: In de regio Rotterdam wonen mensen met plezier in een groene en natuur inclusieve leefomgeving.

Met de ontwikkeling van Zuidpolder fase 2 wordt zoveel mogelijk invulling gegeven aan bovenstaande toekomstperspectieven uit de Woonvisie. Door het realiseren van zorgwoningen en seniorenwoningen maar ook woningen in het betaalbare en dure segment in een groene omgeving wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de doelen van de woonvisie.

## 2.4 Groenvisie Barendrecht

De groenvisie, vastgesteld in juni 2023, geeft inzicht in de doelen voor de komende jaren. In de visie zijn 12 doelen opgenomen die verder beschreven en uitgewerkt zijn in de visie. Dit zijn:

- We voegen minimaal 50 hectare bomen toe
- We bewaren onze groen- en recreatiegebieden en breiden ze uit
- Gras gaan we op grotere schaal ecologisch beheren
- Kruidenrijke en toegankelijke dijken
- Meer ecologische en wandel- en fietsverbindingen
- We helpen bomen groter groeien
- We kijken welke planten en bomen bestand zijn tegen water, hitte en droogte
- In onze bomen- en plantenkeuze houden we rekening met een meer extreme Oude Maas
- Schaduwroute

- We drukken functies van bomen uit in euro's uit en wegen dit mee
- We denken circulair; lokaal fruit en hoogwaardig gebruik van hout

Met de inrichting van de Zuidpolder fase 2 wordt invulling gegeven aan meerdere doelen uit de groenvisie. Het plan bestaat uit de inrichting van het gebied met bos (circa 13 hectare), bloemrijke graslanden, toevoeging van wandel- en fietsverbinding en toevoeging van een recreatieve kanoroute. Verder zal ook ruimte worden geboden voor de mitigatie van de kleine wolfsmelk (Wet Natuurbescherming) en zal het beheer op ecologische wijze worden uitgevoerd. Dit wil zeggen dat er sprake is van extensief beheer waarbij het landschap op ecologische manier kan ontwikkelen met minimale menselijke ingreep (1 of 2 keer per jaar maaien). Hierover leest u meer in hoofdstuk 11.

## 2.5 Provinciaal beleid voor buitengebied

### Omgevingsverordening Zuid-Holland (01-02-2023)

Als een stedelijke ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 3 hectare en buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) wordt gerealiseerd, kan dit alleen als deze locatie is opgenomen op de zogenaamde 3 hectare kaart en de bijbehorende tabellen in het Programma ruimte. Tijdig overleg met de provincie over grotere ontwikkelingslocaties is daarom gewenst.

Zuidpolder fase 2 valt buiten bestaand stads-en dorpsgebied. Om die reden is de afgelopen periode overleg geweest met de Provincie (Gedeputeerde Staten). De Provincie Zuid-Holland kan instemmen met de ontwikkeling van Zuidpolder fase 2 en de toevoeging van woningen in het buitengebied. Via een procedure voor herziening van het provinciale ruimtelijke beleid heeft Provinciale Staten ingestemd met het beschikbaar maken van 4 hectare nieuwe ontwikkelruimte voor Zuidpolder fase 2. (Woning)aantallen waren bij dit besluit geen criterium, anders dan dat die 4 hectare goed benut moet worden vanwege ruimtelijke schaarste.

De belangrijkste motivatie voor de provincie om mee te werken aan deze ontwikkeling, is de substantiële landschappelijke opwaardering voor natuur en recreatie (+/- 45 hectare) en het (woon)programma gericht op bijzondere doelgroepen en betaalbaarheid. De voorliggende kaders in dit ontwikkelkader zijn hiermee in lijn.

## 2.6 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 volgende handelingsperspectieven zijn bepalend voor de ontwikkeling van de Zuidpolder fase 2:

- 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.

De Zuidpolder als klimaatbuffer heeft functie voor het bergen en vasthouden van water, zodat periodes van te veel en te weinig water goed opgevangen kan worden.

- Een natuurlijkere waterkringloop

De waterkringloop wordt gevormd door rivieren, oude kreken, hoofdwatgangen, sloten, singels, waterplassen en vijvers. De Zuidpolder is een belangrijke schakel in de waterkringloop op Barendrechts grondgebied.

- Alle nieuwbouw klimaatadaptief

Er ligt een enorme opgave voor het realiseren van nieuwe woningen. De nieuwe erven in de Zuidpolder zullen dan ook klimaatadaptief gerealiseerd worden.

- Klimaatadaptief inrichten van stedelijk gebied

In het stedelijk gebied beter omgaan met de gevolgen van een mogelijke overstroming, wateroverlast, hittestress en/of droogte. Hier vallen ook de woongebieden in de Zuidpolder onder.

- Klimaatbestendig landelijk gebied

Door de uitdijende wijken is veel natuurlijk landschap verloren gegaan. Dit komt de waterrobustheid en klimaatbestendigheid niet ten goede. In de Zuidpolder wordt ruimte gecreëerd 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. In de Zuidpolder is er ruimte voor het creëren van koele gebieden. Dit versterkt de aantrekkelijkheid van de Zuidpolder zelf, maar is ook van belang voor de afkoeling van het bebouwde gebied van Barendrecht. Extra aandacht is nodig om effecten van de klimaatverandering op de waterkwaliteit (zoals bijvoorbeeld blauwalg) bij de inrichting van de Zuidpolder terug te dringen.



## 3. Doelgroepen

### 3.1 Doelgroep en beoogd gebruik landschap

Doel van de ontwikkeling van Zuidpolder fase 2 is het afronden van het laatste gedeelte van de Zuidpolder door een natuurgebied te creëren met een recreatieve functie. Het gebied moet toegankelijk zijn voor zo veel mogelijk verschillende doelgroepen zoals natuurliefhebbers, gezinnen met kinderen, sporters, hond eigenaren, zorgbehoevenden en mensen met een beperking. We willen het gebruik van hekken zoveel mogelijk beperken ten behoeve van de beleving van een open en toegankelijk landschap. Om dit mogelijk te maken zal het landschap worden ingericht met een diversiteit aan paden voor fietsers, wandelaars (verhard en struinpaden) en onderhoudspaden. Voor de kanovaarders zullen er uitstapplaatsen worden gemaakt en er zal bos worden aangeplant. Kortom het gebied wordt zo divers mogelijk ingericht zodat alle bewoners van Barendrecht kunnen wandelen en recreëren. De kaders voor uitwerking van het landschap vindt u in het volgende hoofdstuk.

*Afbeelding 5: Impressie doelgroep en beoogd gebruik landschap*



### 3.2 Doelgroep erven

Met de ontwikkeling van Zuidpolder fase 2 wordt een natuurgebied van circa 45 hectare met een recreatieve functie gerealiseerd. De aanleg van het natuurgebied wordt onder andere gefinancierd door het realiseren van bebouwingseenheden met een woon-, maatschappelijke- en zorgfunctie. Gezien de ligging in het buitengebied en de natuurlijke omgeving is deze invulling passend en voorstelbaar. De woon-, maatschappelijke en zorgfuncties die een plek zullen krijgen in het gebied definiëren wij als volgt:

#### Zorgwoningen

Woning voor een bewoner met een zorgindicatie vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz), Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo):

- Wet langdurige zorg (Wlz) en/of
  - Blijvende, levenslange zorg behoefte.
  - Noodzaak van permanent toezicht en/of 24 uur per dag zorg in de nabijheid.
  - Zorgbehoefte door: Somatische (lichamelijke) ziekte; Psychogeriatrische aandoening (zoals dementie); Verstandelijke beperking; Lichamelijke beperking; Zintuiglijke beperking (blindheid, slechthorendheid, doofheid of slechthorendheid); Psychische aandoening/diagnose.
- Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)
  - Beschermd wonen Wmo: Wonen onder begeleiding. Zorgbehoefte door psychische of psychosociale problemen.

#### Seniorenwoningen

(Geclusterde) wonen voor ouderen (65+): Woningen met een label voor senioren in een woonvorm met 10 of meer bebouwingseenheden en met een welzijnsvoorziening (bijvoorbeeld ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) in de directe woonomgeving (maximaal 500 meter) of inpandig. Woningen zijn levensloopbestendig en voldoen aan Woonkeur module 4 Wonen *met zorg*.

De invulling van het zorg/ maatschappelijk programma wordt afgestemd op de Barendrechtse behoefte uit de Woonzorganalyse van de gemeente Barendrecht (januari 2022). Deze is al bijlage (1) opgenomen bij dit ontwikkelkader.

#### Jongeren

In het plangebied zien we jongeren ook als een passende doelgroep gezien het gebruik van fiets en deelmobiliteit maar ook de goede combinatie met bovengenoemde doelgroepen. De jongeren kunnen een rol spelen in de dagelijkse activiteiten van ouderen en zorgbehoevenden en een positief effect hebben op de sociale interacties in het gebied.

Afbeelding 6: Impressie doelgroepen erven Zuidpolder



### Reguliere woningen

Woningen die voor de verhuur of verkoop zijn gericht op particulieren. De gewenste doelgroep is omschreven in het woonbeleid en richt zich in de Zuidpolder onder andere op gezinnen, (jonge en oudere) stellen en alleenstaanden.

In het plan worden maximaal 290 eenheden mogelijk gemaakt waarbij circa 65% van de eenheden onder zorg en maatschappelijk zullen vallen. Er zullen ook reguliere woningen worden gerealiseerd voor gezinnen, stellen en alleenstaanden.

### 3.3 Programma invulling erven

#### Prijscategorieën

Vanuit de woonvisie en het woonprogramma zijn prijsgrenzen vastgesteld. Nieuwe woningen in de Zuidpolder moeten voldoen aan deze uitgangspunten.

Tabel 1. Te hanteren prijscategorieën in Zuidpolder fase 2

Huur/koop	Omschrijving	Woningprijs (huur of VON-prijs)	Sociaal, betaalbaar of duur
Huur	Sociale huur	< €808	Sociaal
Huur	Middeldure huur	€808 tot €1.075	Betaalbaar
Huur	Dure huur	> €1.075	Duur
Koop	Middeldure koop 1	< €250.000	Betaalbaar

Koop	Middeldure koop 2	€250.000 tot €355.000	Betaalbaar
Koop	Dure koop	> €355.000	Duur

### Programma in Zuidpolder fase 2

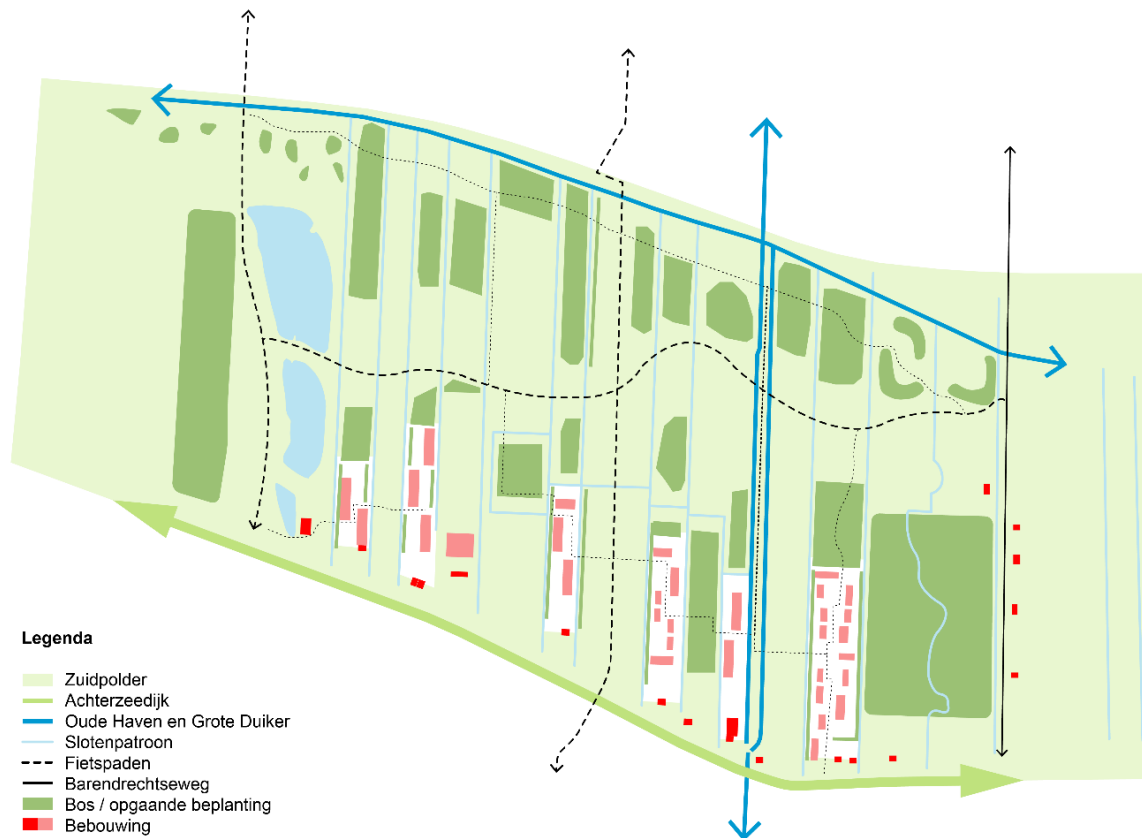
- Maximaal 290 wooneenheden in totaal;
- Maximaal 184 zorgeenheden/ maatschappelijk/ jongeren;
- Maximaal 106 wooneenheden op particuliere kavels in de volgende categorieën:
  - Minimaal 29,2% betaalbare woningen waarvan:
    - 8,4% tot €300.000,-
    - 20,8% tot €355.000,-
  - Minimaal 34% tot €405.000,-
  - Minimaal 36,8% dure woningen.
- Barendrechtters krijgen voorrangspostie bij verkoop woningen en, waar mogelijk, vestiging in de (lokale) zorginstellingen.

## 4. Ruimtelijke kaders

### 4.1 Totaalbeeld ruimtelijke structuur

Het nieuwe landschap gaat aansluiten op de ondergrond. Beplanting, water, wegen en bebouwing hebben dezelfde bouwstenen als in het andere deel van de Zuidpolder. Denk hierbij aan kleine bossen aan de noordrand, open weides, noord-zuid gelegen watergangen en bebouwing aan de Achterzeedijk. De gebouwen zijn geclusterd op erven zoals dit historisch zo gegroeid is.

*Afbeelding 7: Nieuwe ruimtelijke structuur Zuidpolder fase 2*



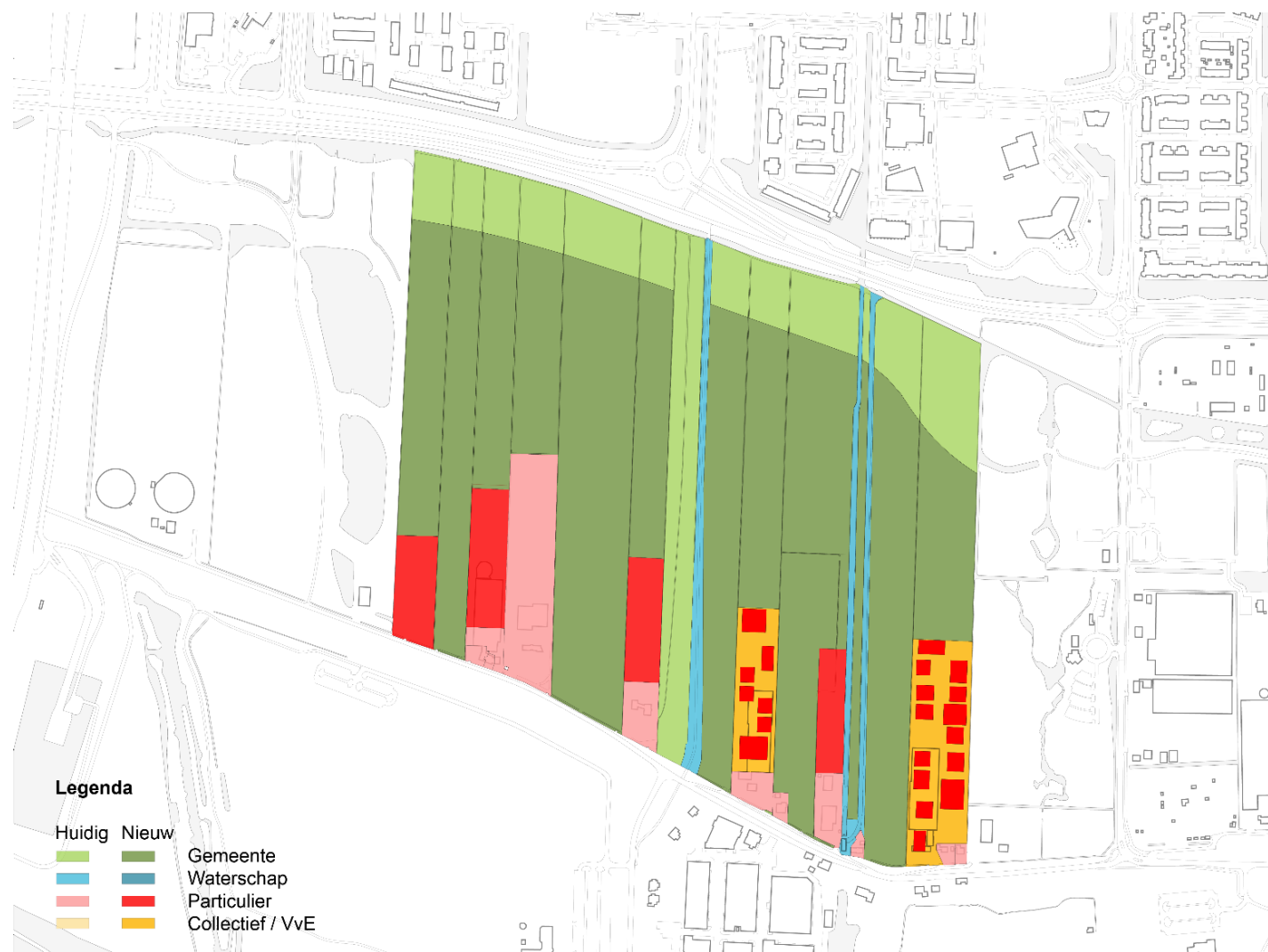
## 4.2 Integrale ontwikkeling met hoofddoel recreatie

In dit ontwikkelkader wordt uitgegaan van een integrale ontwikkeling van fase 2 en 2.1. Dit is in een uitbreiding van de scope ten opzichte van de gebiedsvisie. Door de eigendomssituatie op dat moment waren niet alle kavels meegenomen in de ontwikkeling ten tijde van de vaststelling van de visie. Dit is wel van belang gezien de doelstellingen om het gebied openbaar toegankelijk te maken en aansluiting te zoeken met het bestaande recreatief netwerk van de Zuidpolder. Doordat de ontwikkelaars de samenwerking met elkaar en de gemeente hebben opgezocht zijn er kansen ontstaan om het gebied als geheel te ontwikkelen. Binnen het ontwikkelkader worden uitgangspunten voor het landschap en de kavels verder uitgewerkt.

Afbeelding 8: Ontwikkeling Zuidpolder fase 2



Afbeelding 9: Eigendom Zuidpolder fase 2 na realisatie



## 5. Landschap en recreatie

De Zuidpolder wordt oostwest doorkruist door de Grote en Kleine Duiker. De watergang is in de eerste fase van de natuurontwikkeling opgepakt als belangrijk ruimtelijke element. De watergang is verbreed zodat schoon water verder door IJsselmonde kan stromen en er is een verhoogd fietspad parallel aan de Duiker dwars door de polder aangelegd. Haaks op de Duiker is de polder ingedeeld in kleinere gebieden die afwisselend zijn vormgegeven. Soms als weide voor de paarden, op andere plekken als struinnatuur en in sommige gebieden hebben grote grazers een plek gekregen.

Op dit moment is het landschap in fase 2 nog ingericht als agrarische polder met noord-zuid gelegen sloten. Aan de randen is bij Barend Bos en aan de westzijde een eerste aanzet tot verandering van het landschap ingezet. Kleine bosjes volgen de richting van de Duiker. Hier is ook aanleiding voor natuurlijk spelen. De randen van de polder hebben hoog opgaande beplanting die het geheel een landschappelijke uitstraling geven. Door het landschap gaat de Oude haven en het fietspad op de Oude trambaan dwars door de polder heen.

Aan het landschap wordt een nieuwe laag toegevoegd. Nog steeds is het noord-zuid patroon leidend, maar door nieuwe dwarsverbindingen aan te leggen wordt het een afwisselend natuur- en recreatiegebied. Er komen bossen die in langgerekte blokken de noord-zuid richting volgen. De open velden zijn de zichtvensters die het historische landschap nog leesbaar houden. Dwars daarop wordt het padennetwerk uitgebreid met nieuwe fiets- en wandelpaden, watergangen worden verbreed en sluiten aan op het kano-netwerk. Nieuwe erven worden ingepast in het landschap.

### 5.1 Inrichting landschap

Om tot een zo kwalitatief hoog mogelijke inrichting van het landschap te komen is een Kwalitatief Programma van Eisen (KPVE) opgesteld waarin alle aspecten van de inrichting zijn opgenomen. Het KPVE heeft als doel de ruimtelijke en (beheer) technische kaders mee te geven waarmee het ontwerp wordt opgebouwd. Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten van het KPVE omschreven. Dit zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke uitwerking van het landschap.



Afbeelding 10: Plankaart totaalbeeld inrichting landschap Zuidpolder fase 2



### 5.1.1 Padenstelsel

Het recreatieve padenstelsel draagt zorg voor de verbinding en de beleving van het buitengebied. Dit padenstelsel is nauw verweven met de bestaande routes buiten het plangebied. Langs dit paden stelsel zullen er op strategische locaties bankjes worden ingepast. We onderscheiden 6 verschillende paden:

- Fietspaden,
- Fietsstraat,
- Ontsluiting erf,
- Verharde voetpaden,
- Struinpaden,
- Onderhoudspaden.

Afbeelding 11: Plankaart padenstelsel



### 5.1.2 Beplanting

#### *Bloemrijke weides*

De bloemrijke weides zijn bedoeld als belevingsgroen en ecologisch groen waar verschillende doelsoorten zoals insecten, dieren en vogels gebruik van kunnen maken als leefgebied. Deze weides zullen 1 a 2 keer per jaar (cyclisch) moeten worden gemaaid. De graspaden worden minimaal 1,5 meter breed en worden vrij gemaaid. In het broedseizoen zal er een deel recreantvrij moeten worden gesteld om de rust en ruimte te geven aan de weidevogels. Dit gebeurt in overleg met een ecooloog en wordt uiteindelijk vastgelegd in het VO-inrichtingsplan.

*Afbeelding 12: Bloemrijke weides*



#### *Mitigatie kleine wolfsmelk*

Bij het uitvoeren van flora en fauna onderzoek op locatie is het beschermde soort 'Euphorbia exigua'- kleine wolfsmelk aangetroffen. De plant groeit in akkers met graan of hakvruchten, stoppelvelden, braakliggende grond, langs spoorwegen, paden en op open plekken van dijken en bermen. Dit is ook de reden dat de plant aangetroffen is in de Zuidpolder aangezien dit (nog) voor het grootste gedeelte bestaat uit akkerbouw. De plant is sinds 1 januari 2017 aangewezen als een beschermde soort in het kader van de Wet Natuurbescherming en dient daarom gemitigeerd te worden. Dit gebeurt door ontheffing aan te vragen bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Haaglanden).

Na gesprekken met het bevoegd gezag is gebleken dat mitigatie in de in het plangebied kan plaatsvinden. Deze mitigatie heeft tevens een plek gekregen in de uitgangspunten voor de inrichting van het landschap. Doordat dit een lang proces betreft kan het zijn dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog geen uitsluit is over de wijze van mitigeren. Indien dit het geval is zal de mitigatie geborgd worden in het ontwerpbestemmingsplan.

### *Bos*

De noordzijde van de Zuidpolder wordt verdicht met (inheems) bos zonder de ruimtelijkheid van het landschap aan te tasten. Juist door toevoegen van bomen wordt deze ruimtelijkheid versterkt. Door ook her en der boomgroepen langs en aan de kop van de kavels te plaatsen ontstaat er meer dieptevorming door vorming van landschapskamers binnen het landschap. Een deel van het gebied wordt ingericht ten behoeve van de mitigatie van de kleine wolfsmelk. De groene velden worden bos of boomgroep. De zichtlijnen over de oostwest richting zijn hierbij van belang. De boslijn langs de kreekrug verdient bijzondere aandacht in het ontwerp. Het uitgangspunt is om circa 13 hectare bos te ontwikkelen.

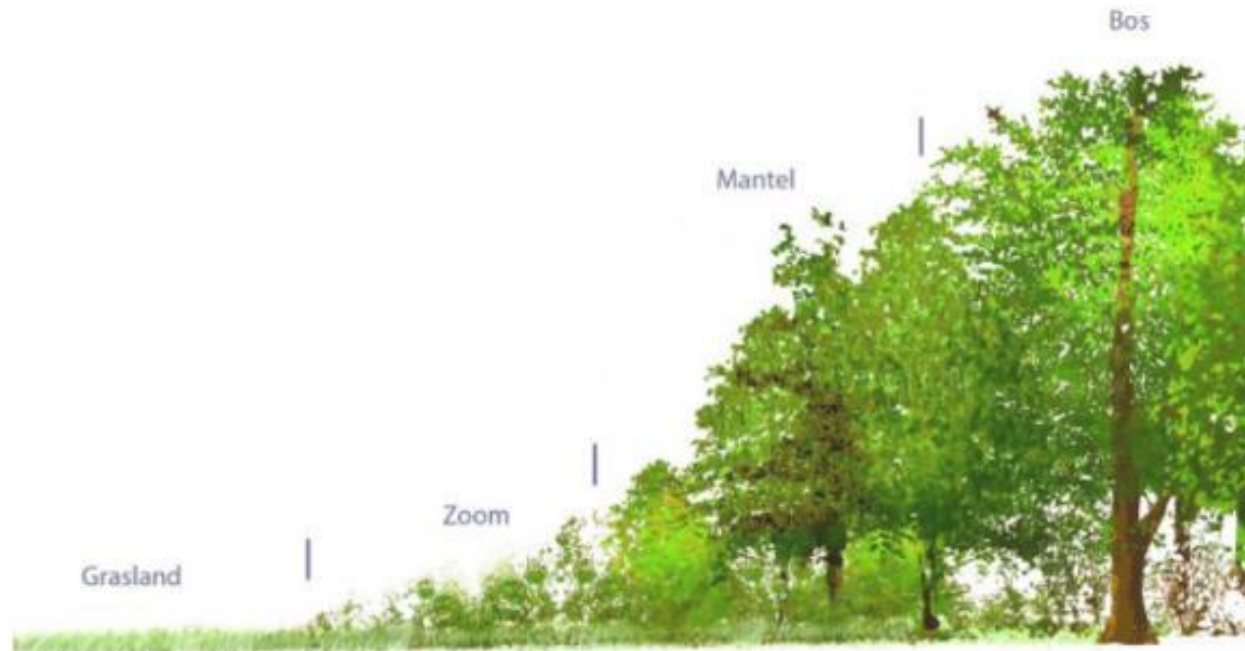
Door successie in leeftijd en het aanbrengen van een mantel en zoom vegetatie ontstaat er een divers (open/gesloten) bospatroon. Met eiken, berken, wilgen en een klein deel met essen. In de mantel komen de Vlier, Liguster, Lijsterbes en de Veldesdoorn tot zijn recht. In de zoom zie je boerenwormkruid, moerasspirea, echte valeriaan en harig wilgenroosje. Door veschralingsbeheer wordt de soortenrijkdom groter en verdwijnt o.a. de brandnetel.

Afbeelding 13: Circa 13 hectare bosaanplant Zuidpolder fase 2 en 2.1



Afbeelding 14: Principe zoom-mantel en kern bos

## PRINCIPE “ZOOM-MANTEL-KERN”



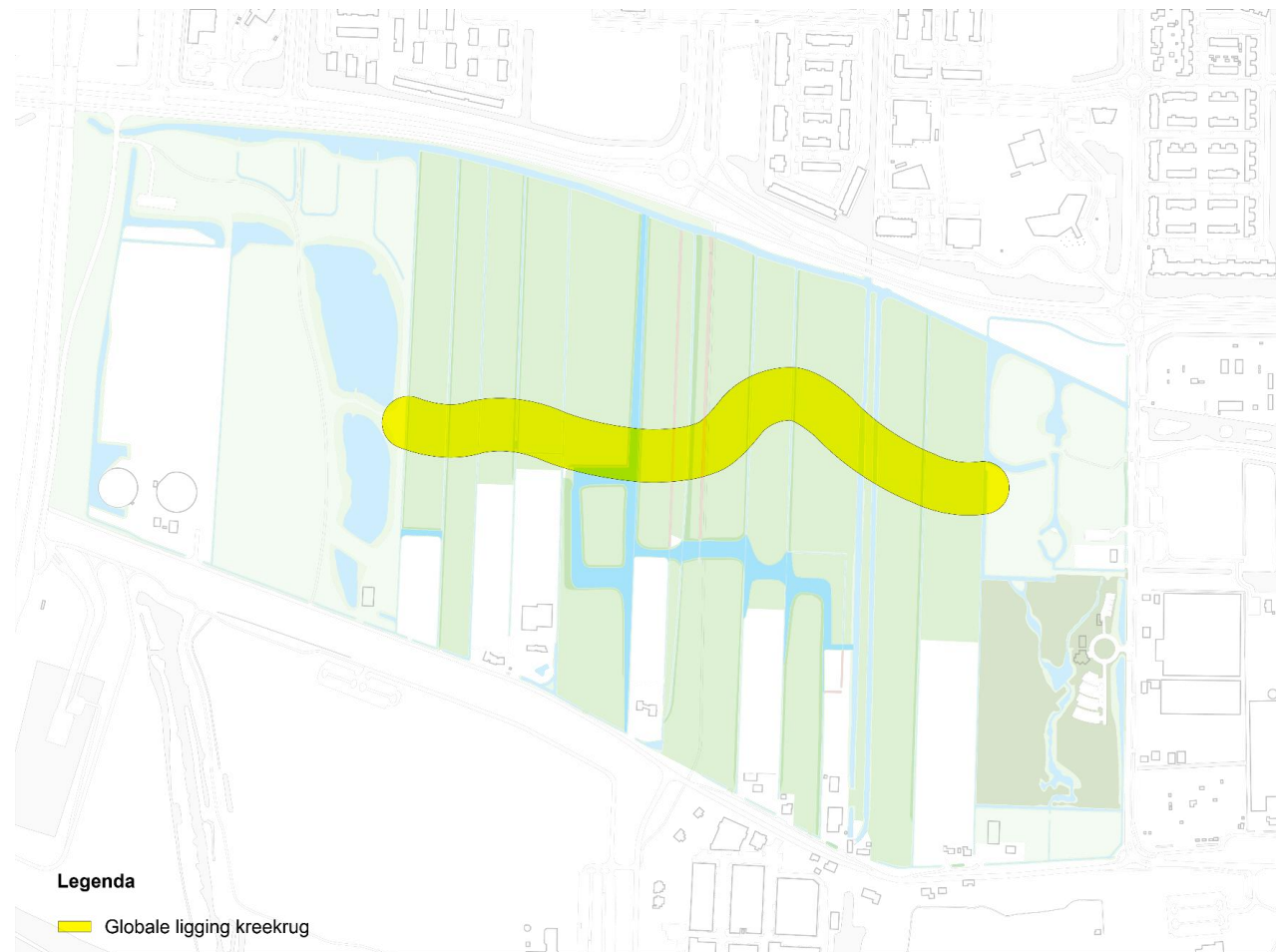
Het fietspad krijgt door de vergroening veel meer variatie in beleving door de afwisseling van het open en gesloten landschap. De bosschages worden zo ingepast dat deze ruimtelijk niet in conflict komen met de inrichting van de ontheffingsaanvraag ecologie

Ten opzichte van de gebiedsvisie is er meer bos aangeplant. Het toevoegen van bos draagt bij aan meer ecologische kwaliteit, grotere afwisseling in beleving en is tevens een van de doelen uit de Groenvisie (juni 2023).

## Kreekrug

In het weidegebied ligt in de oostwest richting een oude kreekrug. Het verdient de aanbeveling deze weer zichtbaar te maken i.o.m. een ecooog zodat de oorspronkelijk vegetatie zich weer kan ontwikkelen. De oostwest fietsverbinding door het plangebied zal op de kreekrug komen te liggen en sluit aan op de verbindingen rondom het gebied van de Zuidpolder.

Afbeelding 15: Globale ligging kreekrug





Afbeelding 16: oostwest fietspad over kreekkrug



### 5.1.3 Water en oevers

Om de water- en natuurkwaliteit te verbeteren worden er 'natuurvriendelijke oevers' (NVO) aangelegd. Kenmerkend voor een NVO is de geleidelijk aflopende oever. Deze zorgt voor betere leefmogelijkheden voor waterplanten, vissen en andere waterdieren. De waterbergingscapaciteit zal hierdoor ook verbeteren. Waar dit wenselijk (na inventarisatie kansrijke locaties) maar niet mogelijk is worden er uittreedplaatsen voor fauna aangelegd. Uitgangspunt natuurvriendelijke oevers bij de erven conform beeldkwaliteitsplan. De minimale waterdiepte voor nieuw watergangen is 80 centimeter. De dieptes van bestaande watergangen blijven gehandhaafd voor zover hier geen nieuwe functies aan worden gekoppeld.

Voor de kanovaarders zullen er uitstapplaatsen worden gemaakt door een deel van een flauwe oever uit te maaien of te voorzien van een vlonder. De locaties worden afgestemd met waterschap en de gemeente. Hierdoor wordt het ook mogelijk om eenvoudig vanuit dit nieuwe woongebied je kano te water te laten. De aansluiting met de Oude haven wordt op een cultuurhistorische manier opgelost.

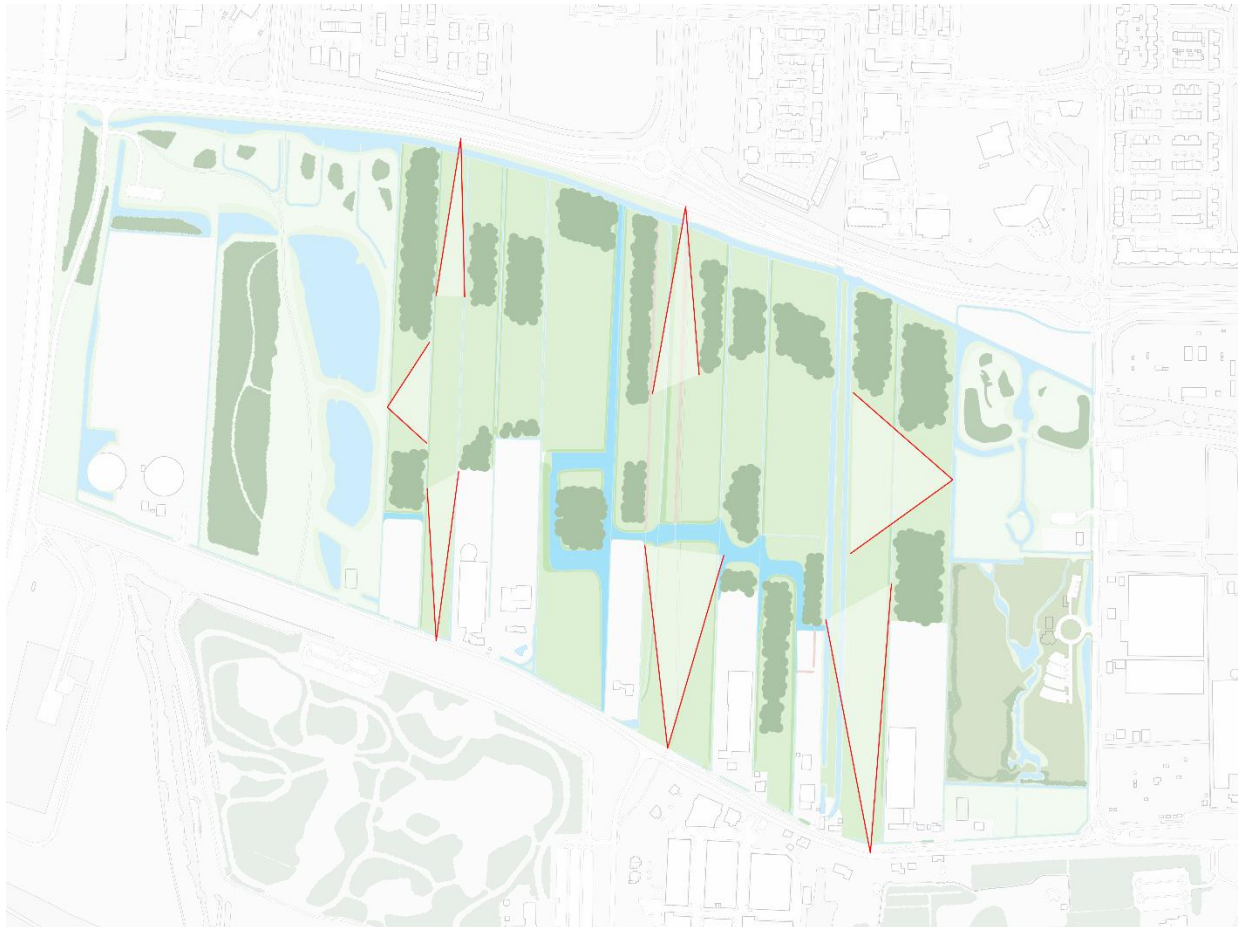
Afbeelding 17: Water en oeverkaart



#### 5.1.4 Zichtlijnen

Om de openheid en de doorzichten van het slagenlandschap te kunnen garanderen worden er op strategische plekken doorzichten gegarandeerd. Dit betekent dat je er geen objecten of (bos) beplanting tegenkomt die het doorzicht belemmeren. Er is gekozen voor een ontwerp waarin het slagenlandschap zichtbaar moet zijn vanaf de Kilweg en de Achterzeedijk. De zichtlijnen zullen vooral zichtbaar zijn tussen de sloten. Zie hieronder een indicatieve kaart van de zichtlijnen.

*Afbeelding 18: Tekening met indicatieve zichtlijnen.*



## 6. Erven

### 6.1 Inleiding

De afgelopen jaren is de Zuidpolder gedeeltelijk getransformeerd van agrarisch naar natuur- en recreatiegebied. In fase 2 zal het landschap verder getransformeerd worden. Er komen bossen, open velden, wandelpaden en nieuwe watergangen. De ontwikkeling en realisatie van het gehele natuur-en recreatiegebied wordt bekostigd door de ontwikkeling van zes erven.

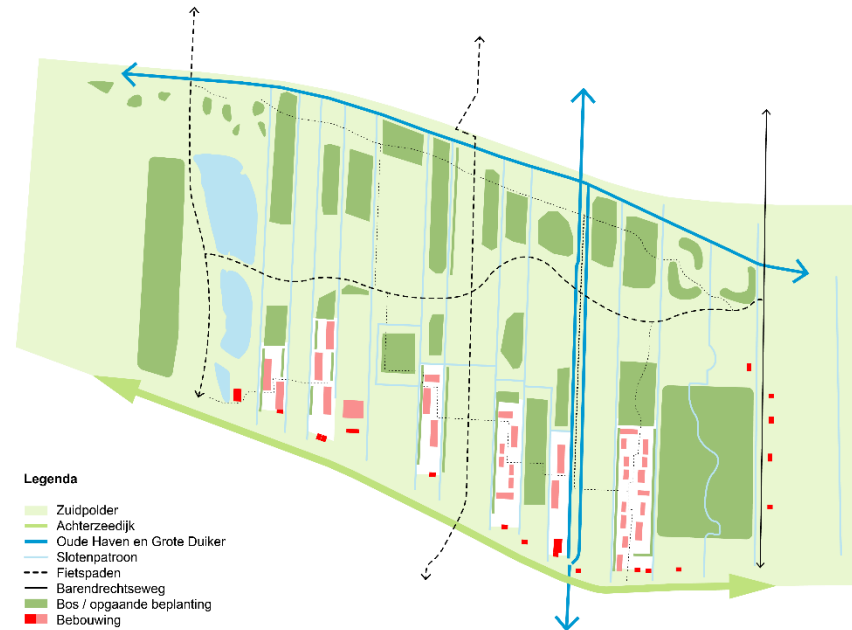
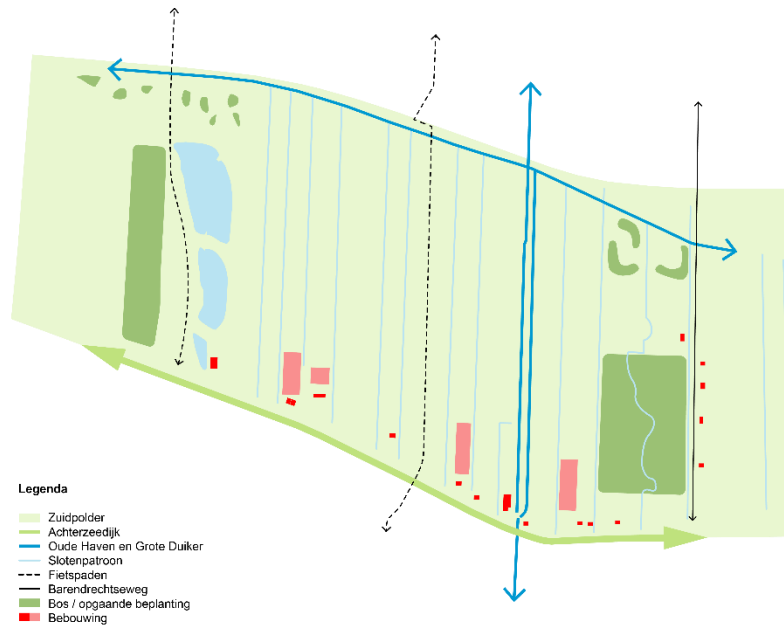
Om de erven in te passen in het landschap is het nodig om een aantal regels op te stellen. Deze regels zijn gebaseerd op de uitgangspunten uit de Gebiedsvisie, het Barendrechts Buitenboek en de folders van Mooi IJsselmonde. Hierin worden de principes beschreven van de landschapseigen bebouwing en erfinrichting. In dit hoofdstuk zijn de principes voor de erven uitgewerkt in regels waaraan de bouwplannen moeten voldoen. Deze regels zullen uiteindelijk uitgewerkt worden in het bestemmingsplan.

### 6.2 Huidige opzet

De polder heeft een kenmerkende noord-zuid oriëntatie opgespannen tussen de Achterzeedijk en de Grote Duiker. Deze structuur komt voort uit het afwateringssysteem met het kenmerkende slotenpatroon. Ontwikkelingen in de polder volgen dit patroon zoals de trambaan, de Barendrechtseweg en de Oude Haven. Agrarische percelen zijn tot op vandaag nog langgerekt in deze richting.

Bebouwing ligt aan de zuidzijde van de polder aan de Achterzeedijk. Onderaan de dijk in de polder zijn traditionele en moderne erven te vinden. De meest recente gebouwen zijn de polderwoningen die geen relatie hebben met het agrarische achterland. Deze woningen staan vrij op de kavel en hebben een ruime, groene tuin rondom de woning. Deze woningen hebben een landelijk karakter. De erven hebben een heldere opzet. Aan de voorzijde staat de woning, daarachter liggen functionele gebouwen in de vorm van schuren en loodsen. De voortuin is netjes en heeft culturele beplanting. Het erf is functioneel ingericht, veelal met verharding tot aan de gebouwen. Rondom de erven is soms hoog opgaande beplanting aangeplant zoals windsingels of grote bomen. Aan de randen liggen sloten die tegelijkertijd de erfgrenzen zijn.

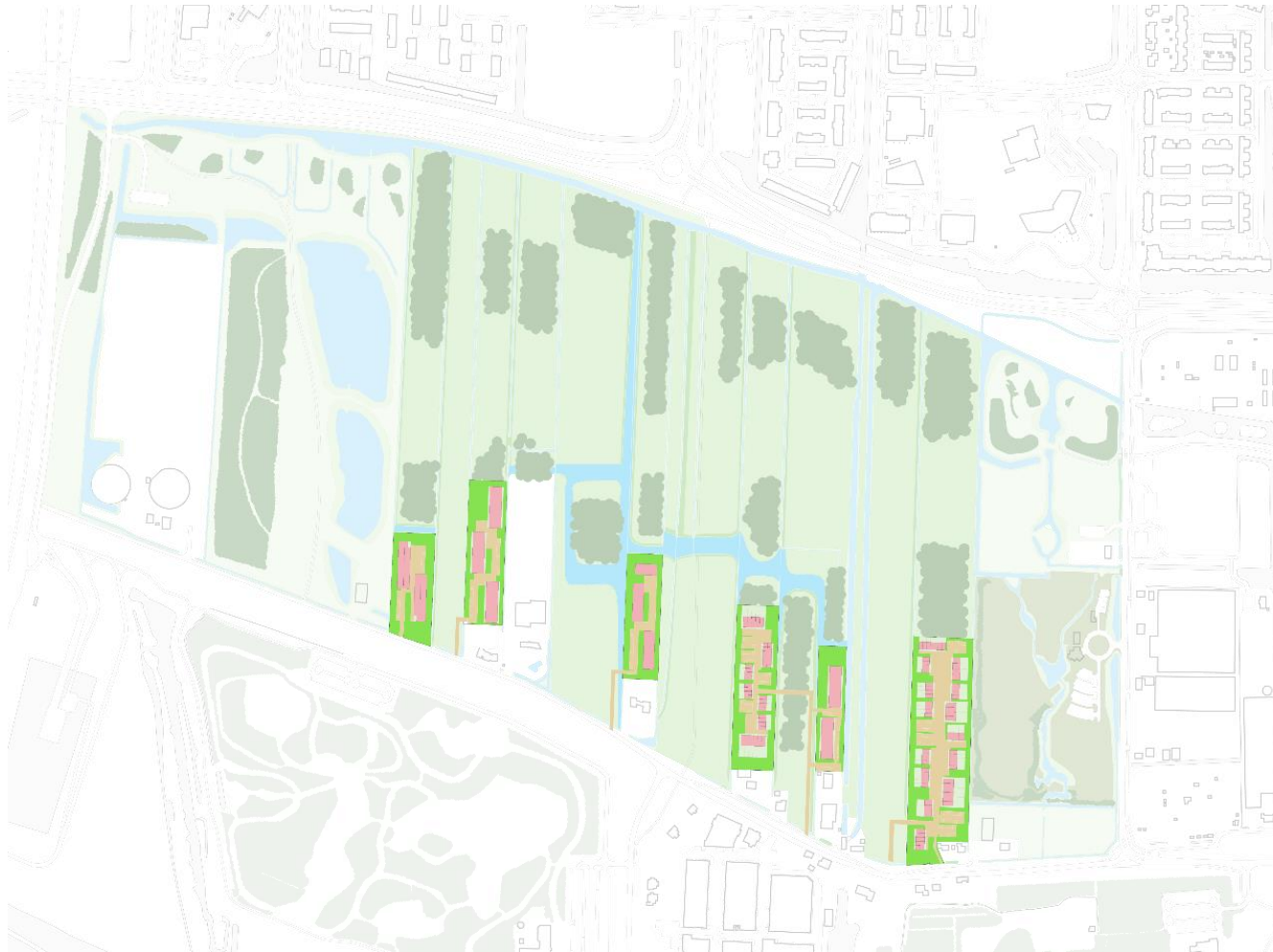
Afbeelding 19: Huidige en nieuwe structuur Zuidpolder fase 2.



### 6.3 Ruimtelijke uitgangspunten

De nieuwe erven voegen zich naar de structuur van het buitengebied. Het buitengebied heeft eeuwenlang een agrarische functie gehad en de bebouwing is gevormd door deze functie. Woningen gekoppeld aan functionele erven met grote schuren of langgerekte kassen achter de (bedrijfs-)woning. De nieuwe opzet van de Zuidpolder haalt zijn inspiratie uit deze historie. De ruimtelijke opzet en verschijningsvorm komen overeen met de opzet van de huidige erven. Echter heeft de erfbebouwing geen agrarische functie, maar een maatschappelijke zorg- en woonfunctie. Vanaf de erven kan het landschap gemakkelijk bereikt worden wat zorgt voor een uniek woonmilieu. Belangrijk hierbij is dat de bebouwing goed in het wordt ingepast door het toepassen van de juiste beplanting.

Afbeelding 20: Schets nieuwe erven Zuidpolder fase 2



**Uitgangspunten:**

- De plannen moeten voldoen aan de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan Zuidpolder Fase 2.
- Bebouwing worden ingepast in de structuur van het landschap;

- Bebouwing komt alleen aan de zuidzijde van de polder en wordt ontsloten vanaf de Achterzeedijk;
- Bebouwing vormt met elkaar een ensemble
- Bebouwing staat aan een landelijk erf.
- Bebouwing wordt waar mogelijk gecamoufleerd door beplanting op eigen erf.



Afbeelding 21: Bouwmogelijkheden aan de zuidzijde van de Zuidpolder.



### 6.3.1 Karakteristiek

In de Zuidpolder komen verschillende type bebouwing voor. De bebouwing staat vaak op een erf. In de Zuidpolder is er een traditionele boerderij met voorhuis en grote schuur te vinden. Dit rijksmonument op nummer 48 is een uitzondering, want de andere erven zijn van na de 2<sup>e</sup> wereldoorlog. Deze moderne boerenerven hebben wel dezelfde opzet. Een eenvoudige maar representatieve woning voorop het perceel. Op het achtererf schuren en kassen met afwijkend materiaal. Redelijk recent zijn daar polderwoningen zonder agrarisch bedrijf aan toegevoegd.

#### *Traditioneel erf*

In de Zuidpolder staat een karakteristiek voorbeeld van een traditioneel erf. De boerderij op Achterzeedijk 48 is van het Vlaamse schuurtype en is een rijksmonument. Er is op het erf een duidelijke verdeling tussen 'voor' en 'achter'. 'Voor' is de zijde van de woning. Het is hier netjes en geordend. 'Achter' is waar de schuur is en is grootschaliger. Rondom het erf liggen sloten en voor de woning staat een grote solitaire boom. De bebouwing is geplaatst in de lengte richting van de kavel. Het gebouw staat op enige afstand van de dijk. Hierdoor is ruimte voor een boerentuin aan de voorzijde. Het aantal bijgebouwen is beperkt. Deze principes kunnen goed vertaald worden naar de nieuwe erven van de Zuidpolder fase 2.

#### *Modern erf*

Bij het moderne erf staat een (bedrijfs-)woning voorop het erf. Dit zijn vaak eenvoudige huizen met weinig aan- en uitbouwen. Daarachter ligt het verharde en functioneel ingerichte erf. De bijgebouwen en kassen hebben een utilitair karakter. De richting van de woning volgt vaak de richting van de dijk, terwijl de schuren de richting van het landschap volgen. De compositie van het moderne erf is net als het traditionele erf een goed uitgangspunt voor de nieuwe situatie. De sobere en extreem functionele architectuur van de schuren is echter een groot contrast met het landschap. Als uitzondering is dit type wel mogelijk.

#### *Nieuwe erven*

De nieuwe bebouwing volgt de voorkomende type bebouwing. De basis is het traditionele erf, waarbij de bebouwing aan de voorzijde een bijzondere uitstraling heeft. De bebouwing die 'achter' ligt heeft een schuurachtige uitstraling en massa. Eenvoud en functionaliteit staat hierbij voorop.

Het traditionele erf voegt zich beter in het landschap door de vorm en het natuurlijke materiaal. Het is mogelijk om een modern boerenerf-type toe te passen, maar alleen als uitzondering.

De nieuwe bebouwing komt verder het landschap in te liggen dan de huidige bebouwing. Het ligt daarom niet voor de hand om polderwoningen toe te passen. Deze staan vaak vooraan het perceel, met veel ruimte om de woning. Deze ruimte kan beter benut worden in het openbare landschap.

Voor dit plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze beschrijft de gewenste beeldkwaliteit en zal als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dienen.

*Afbeelding 22: Per erf 1 type bebouwing toepassen*



*Uitgangspunten karakteristiek*

- De nieuwe erven volgen het principe van het traditionele erf;
  - 1 erf kan een uitzondering zijn in de vorm van een modern boerenerf;

- Vrijstaande polderwoningen zijn niet toegestaan.
- Gebouwen zij met elkaar een ensemble.
- Er is een 'voor' en een 'achter' beleving op het erf.
  - Voor: netjes, ordelijk en boerentuin.
  - Achter: functioneel en grootschaliger
  - In de voorste strook langs de Achterzeedijk staan representatieve gebouwen met een gebiedseigen stijl of afwijkende kaprichting.
- Gebouwen op het erf volgen de lengterichting van de kavel.

### 6.3.2 Inpassing bebouwing in het landschap

Op de erven moet voldoende ruimte zijn om de bebouwing in te passen in het landschap. Het is wenselijk om de bebouwing op minimaal 10 meter van de sloot te plaatsen. Hierdoor blijft er ruimte over om bomen aan te planten. De afscherming van tuinen moet met beplanting of met een hoogteverschil opgelost worden, zie het beeldkwaliteitsplan. Echter op sommige erven is er te weinig ruimte om deze 10 meter te realiseren. Hoe breder het erf, hoe breder de strook tussen bebouwing en insteek minimaal moet zijn om beplanting en tuinen aan te kunnen brengen.

*Tabel 2. Minimale afstand van bebouwing tot insteek.*

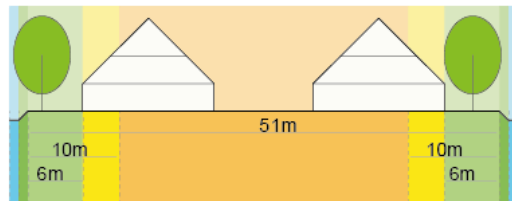
Categorie	Minimale afstand
Erven smaller dan 60m	6m
Erven breder dan 60m	10m

Afbeelding 23: Bebouwing mogelijk op de erven

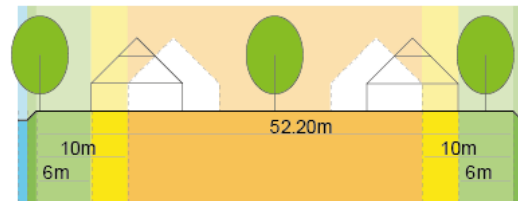


Afbeelding 24: Doorsneden bouwvlakken

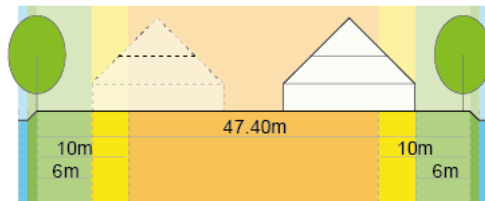
Erf 1



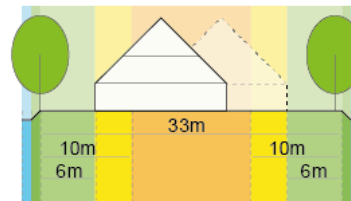
Erf 3



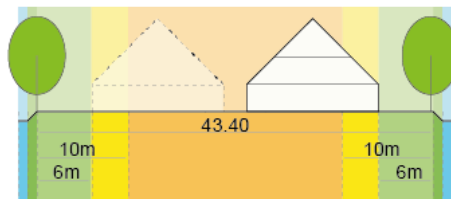
Erf 1A



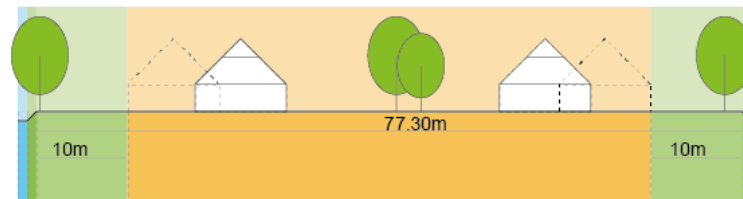
Erf 4



Erf 2



Erf 5



Concreet betekent de minimale afstand dat op erf 5 voldoende maat is om alle bebouwing op minimaal 10 meter te plaatsen. Het is gewenst om deze korter op elkaar te plaatsen om meer ruimte aan de randen te krijgen. Op de andere erven staat de bebouwing bij voorkeur op 10 meter, maar in elk geval op 6 meter met een strook van 2 meter privé buitenruimte. Hierdoor blijft minimaal 4 meter over om beplanting aan te planten of om een pad aan te leggen.

#### *Uitgangspunt inpassing*

- Bebouwing wenselijk op minimaal 10 meter afstand van de insteek
- Bebouwing staat op minimale afstand van de insteek cf. tabel 1.

### **6.3.3 Wat mag er maximaal gebouwd worden?**

In de Omgevingsverordening van de provincie is opgenomen dat er maximaal 4 hectare aan bruto nieuw te realiseren oppervlakte toegestaan wordt. In dit plan wordt de bruto oppervlakte geïnterpreteerd als bebouwing, tuinen en verharding bij elkaar opgeteld. De verhouding tussen deze functies verschilt per erf. Zo is er op een maatschappelijk erf ruimte is er verhoudingsgewijs meer bebouwing en verharding dan op de erven waar koopwoningen met tuin zijn. Het belangrijkste ruimtelijke uitgangspunt is dat de bebouwing zich voegt naar het landschap. Per erf is aan de hand van het programma een maximale footprint van de gebouwen bepaald.

#### *(Woon)eenheden*

Op erf 1, 1A, 2 en 4 komen maatschappelijke functies waar mensen wonen in collectieve groepen. Deze doelgroepen wonen in privé kamers en collectieve ruimten. De privéwoningen zullen daarom maar een kleine oppervlakte hebben. Binnen deze footprint zijn maximaal 290 wooneenheden mogelijk.

*Tabel 3. Maximale footprint bebouwing en aantal wooneenheden.*

<b>Erf</b>	<b>Footprint bebouwing in m<sup>2</sup></b>	<b>Aantal wooneenheden</b>
1	2.016	42
1A	2.640	54
2	1.882	38
3	2.256	39
4	1.760	48
5	3.807	67

Totaal	Maximaal 14.361	Maximaal 290
--------	-----------------	--------------

#### *Uitgangspunten*

- De maximale nieuw te realiseren bruto oppervlakte van de erven (bebouwing, tuin en verharding) is niet groter dan 4 hectare.
- De footprint van gebouwen is in totaal niet groter dan 14.361m<sup>2</sup>
- Het aantal (woon)eenheden is niet groter dan 290.

#### **6.3.4 Volume**

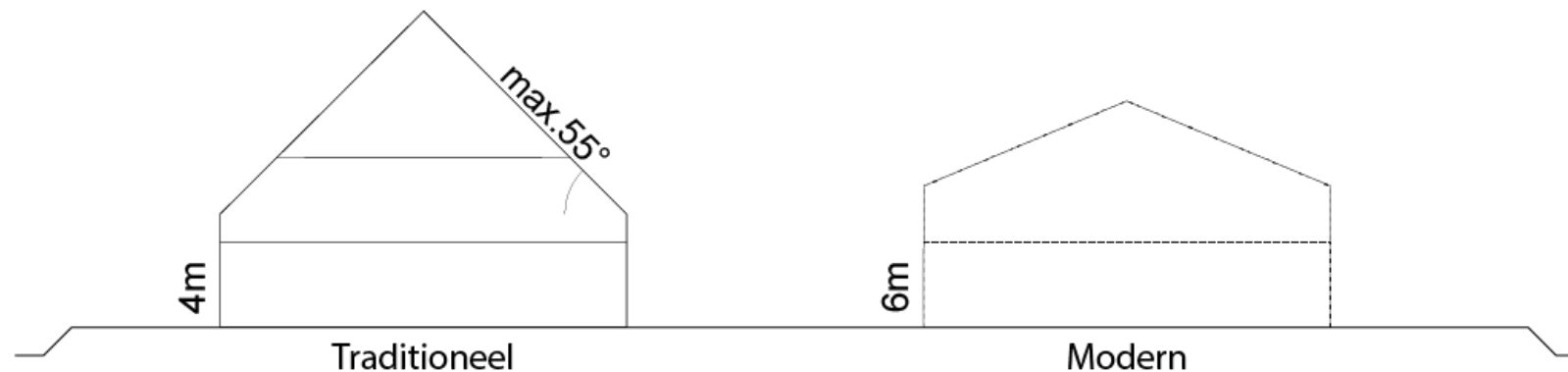
Bij de landelijke bebouwing past een eenvoudig karakter. Het is stedenbouwkundig gewenst om bebouwing aan te laten sluiten bij de bestaande volumes. Deze uitgangspunten sluiten aan op uitgangspunten voor andere projecten in het buitengebied die gebaseerd zijn op de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.

#### *Uitgangspunten*

- Alle volumes bestaan uit 1 bouwlaag met een kap.
  - Grotere volumes blijven 1 bouwlaag met kap, dit betekent dat een groter volume en grotere kap krijgt.
- Goothoogte maximaal 4 meter.
  - Uitzondering modern erf: Goothoogte maximaal 6 meter
- Hellingshoek: maximaal 55 graden
- Het volume dient met zo min mogelijk uitstekende delen (dakkapellen/schoorstenen) te worden uitgevoerd.



Afbeelding 25: Doorsnedes goothoogte bebouwing



### 6.3.5 Inrichting buitenruimte

De erven liggen aan het landschap. Privétuinen die afgesloten worden van het landschap geven een ongewenst beeld. Vandaar dat rondom de bebouwing en tuinen een zone vrij wordt gehouden waarin beplanting een plek kan krijgen. Tevens zijn er randvoorwaarden aan de inrichting van de tuin opgesteld. Deze zijn verbeeld in het beeldkwaliteitsplan. Zo is er een beperking voor het toepassen van schuttingen, een beperking van de bij- en aanbouwen en een maximum aandeel verharding om bij te dragen aan de doelen voor klimaatadaptatie. Voor de afscherming van het privé gedeelte is het wel mogelijk om beplanting toe te passen of om een verhoging of verlaging in het landschap te maken. Voorbeelden hiervan zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Buitenruimte van maatschappelijke voorzieningen krijgen een plek op het collectieve erf. Hier is ruimte voor een moestuin, een gezamenlijk terras of een boomgaard. Bij kamers zal een kleine buitenruimte aan de kamer gerealiseerd worden die op ruime afstand van de insteek blijft. Hierdoor is ook bij de maatschappelijke gebouwen voldoende ruimte om beplanting rondom het erf aan te planten.

Bij het bijzondere landschap past een afwijkende inrichting van de collectieve ruimte. Nieuwe gebouwen staan gezamenlijk aan het erf. Een korte voorruimte bij de woningen kan toegepast worden, om de overgang van privé naar openbaar vorm te geven. Deze overgangszone doet altijd mee ontworpen te worden met het beeld van het totale erf. Een voortuin zoals in gewone woonwijken in het dorp worden niet toegepast in de Zuidpolder.

De erven zullen openbaar toegankelijk worden. Dit vraagt om een inrichting die hier rekening mee houdt. Paden mogen niet afgesloten worden en het continue netwerk zoals beschreven in hoofdstuk 5 zal een veilige wandel- en fietsroute door het landschap geven. De erven zelf zijn ingericht als landelijk erf. Verharding ligt van gevel tot gevel. Als er voldoende maat is kan er beplanting op het erf bijdragen aan een prettige woonomgeving. Het aanplanten van een (grote) boom draagt hieraan bij.

#### *Uitgangspunten*

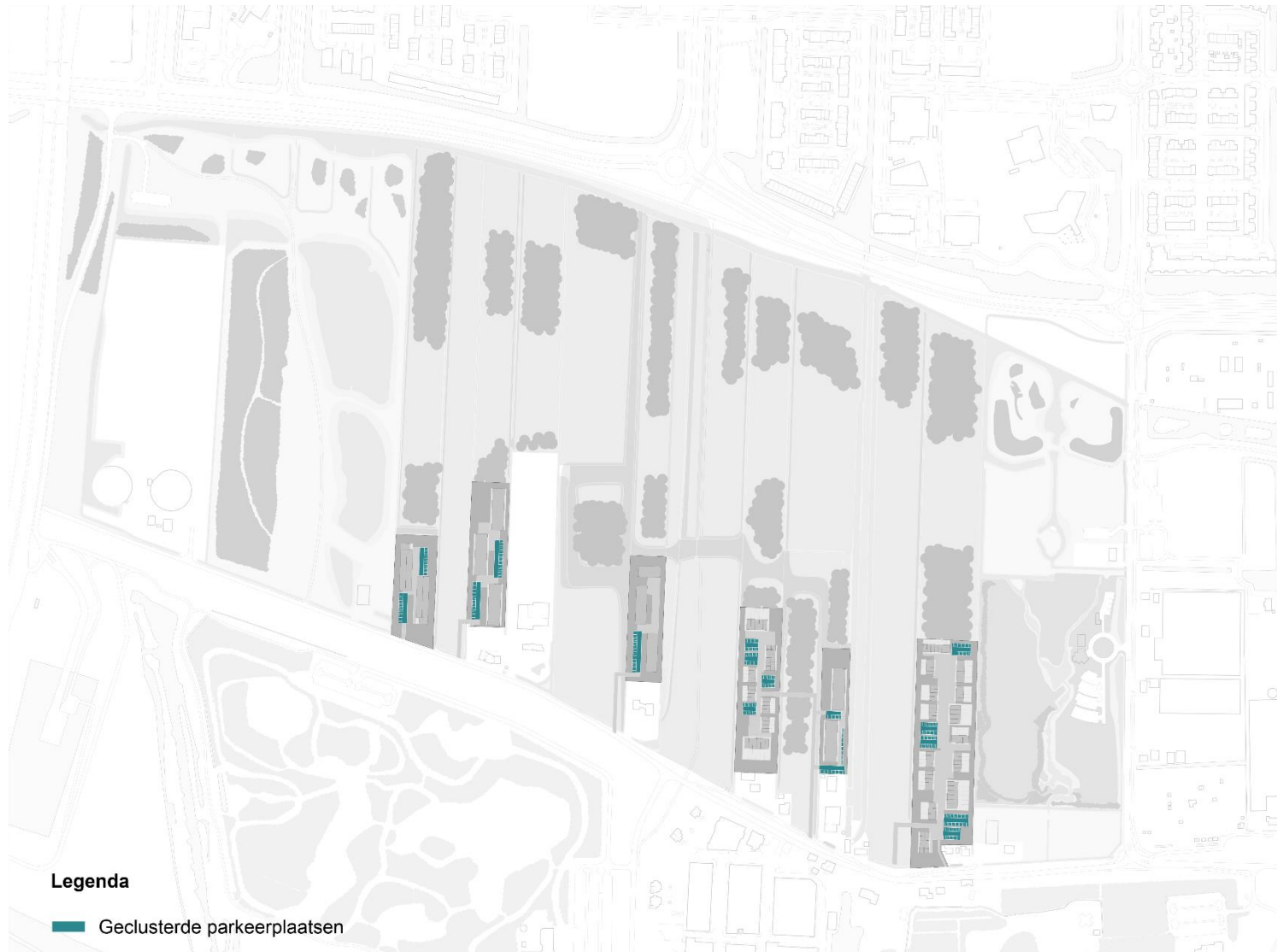
- Rondom de erven voldoende ruimte voor beplanting
  - Minimaal 4 meter vanaf de insteek vrij van bebouwing.
- Privétuinen
  - Geen schuttingen aan het landschap, wel is afscherming door beplanting of hoogteverschil mogelijk.
  - Geen bijgebouwen dicht op de randen
  - Beperking aan de verharding in de tuinen.
- Buitenruimte maatschappelijke voorziening
  - Privéruimte aan kamer waar nodig, maar buiten de 4 meter strook vanaf de insteek.
  - Collectieve ruimte zoals moestuin, terras of boomgaard gewenst.
- Erf
  - Entreezone voor de woning van maximaal 2m.
  - Geen voortuinen, gebouwen staan op het erf.
  - Op de erven waar mogelijk zoom en mantel vegetatie toepassen, dit is geschikt als corridor voor doelsoorten.

### **6.3.6 Ontsluiting en parkeren**

#### *Uitgangspunten*

- Automobilisten maken gebruik van de Achterzeedijk.
- Fietsers en voetgangers kunnen direct het landschap in.
- Verkeersveiligheid wordt verbeterd met aanleg nieuw fietspad parallel aan Achterzeedijk.
- Parkeerplaatsen liggen op het erf.
- Parkeerplaatsen worden geclusterd.
- Parkeerplaatsen worden zo landschappelijk mogelijk vormgegeven;
  - Bijvoorbeeld parkeerplaatsen met grastegels
  - Waterberging onder parkeerkoffers.
- Parkeerplaatsen liggen zo veel mogelijk uit het zicht;

Afbeelding 26: Indicatieve kaart parkeren op de erven



## 7. Duurzaamheid

### 7.1 Klimaatadaptie

#### *Uitgangspunten*

- Plannen moeten voldoen aan de minimale eisen opgenomen in het 'Convenant klimaatadaptief bouwen' van de provincie Zuid-Holland.

*Tabel 4. Praktijktabel Klimaat adaptief bouwen*

Doel	Eis	Range
<b>Wateroverlast</b>		
Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.	40-70mm 48-60 uur
	N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	
<b>Droogte</b>		
Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte. Waar nodig worden waterbergsystemen toegepast (bijvoorbeeld onder parkeerplaatsen).	
	D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	20-100%
<b>Hittestress</b>		
Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.	20-60%

	H2: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied verminderen.	30-80%
	H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving	
<b>Bodemdaling</b>		
Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar.	Bo1: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.	
<b>Biodiversiteit</b>		
Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten. Habitatseisen/ leefomgeving doelsoorten zijn basis voor de toekomstige inrichting van de erven en landschap.	1-3 Soorten-categorieën
<b>Overstromingen</b>		
De bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen.	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.	
	V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn.	
	V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen.	
	V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	

## 7.2 Energie en warmte

### *Uitgangspunten*

- Voor de minimale energieprestaties is het Bouwbesluit leidend en dienen de woningen te voldoen aan de BENG-eisentabel.

## 7.3 Biodiversiteit

### *Uitgangspunten*

- Habitats creëren voor ten minste gebouwwonende soorten (bijvoorbeeld d.m.v. nestkasten of vleermuisverblijfplekken) en een andere soortencategorie (boombewonend, struweelgebonden, bloemrijk grasland gebonden of water- en oeversgebonden).

## 8. Verkeer en vervoer

### 8.1 Voetganger

Bewoners maken gebruik van het erf voor spelen, ontspannen en ontmoeten. De voetganger is de primaire gebruiker van het erf. De bebouwing staat daarom ook direct aan het erf om een gemakkelijke overgang te maken van privéterrein naar het collectieve terrein. De automobilist is te gast en moet zich aanpassen naar de voetganger. Om veilig uit de woning te kunnen komen is er een entreezone waar bewoners zelf invulling aan kunnen geven. Deze entreezone is maximaal 2m breed.

De gemeente wil het gebied zo toegankelijk mogelijk maken voor de voetganger. De recreant kan straks afwisselende rondjes maken door het landschap en over de erven. Er zijn verharde paden die een toegankelijk netwerk vormen en aansluiten op de erven. Als aanvulling op dit netwerk sluiten halfverharde paden aan op het erf.

De erven zijn omrand met sloten en worden door bruggen overgestoken. Deze bruggen komen op de erven aan op aangename (ontmoetings)plekken. Dit betekent dat er voldoende ruimte voor de voetganger op de erven is. Bruggen worden in het landschap of op het erf gemarkeerd door een bijzondere boom.

#### *Uitgangspunten*

- Bruggen toegankelijk voor iedereen richting gebied overstijgende netwerk van verharde paden;
- Routes op erf markeren door ontmoetingsplek te maken;
- Routes in het landschap markeren door bijzondere boom toe te voegen.

### 8.2 Fietser

Fietsparkeren dient inpandig te worden opgelost en/of in een centrale berging (conform Amsterdamse Bouwbrief). In de ruimtelijke inrichting van de percelen dient rekening te worden gehouden met omstandigheden voor fietsers, er dient voldoende parkeerruimte te zijn en ook stallingen op eigen terrein dienen beschikbaar en bereikbaar te zijn. Voor inpandige voorzieningen zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in de Amsterdamse Bouwbrief zijn van toepassing.

#### *Uitgangspunten*

- Ruimte voor fietsen in bergingen.

### 8.3 Automobilist

Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernota. Barendrecht ligt in een sterk stedelijk gebied. De Zuidpolder fase 2 ligt in de zone 'buitengebied'. In de parkeernorm is het aandeel bezoekersparkeren van 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen.

*Afbeelding 27: Auto ontsluiting erven*





### *Uitgangspunten*

- Het plan voldoet aan parkeernormen van CROW/ Parkeernota Barendrecht. Vanuit de norm is maatwerk mogelijk in de vorm van deelmobiliteit, doelgroepen en dubbelgebruik.
- Parkeerplaatsen liggen op het erf
- Parkeerplaatsen worden geclusterd
- Parkeerplaatsen worden goed ingepast in het landschap
- Parkeerplaatsen liggen zoveel mogelijk uit het zicht
- Waterberging onder parkeerkoffers.
- De Laadvisie van de gemeente Barendrecht is van toepassing.

## 9. Afval

In de Zuidpolder is sprake van een mix van zorgwoningen en grondgebonden woningen (seniorenwoningen en regulier). Vanuit het afvalbeleid van Barendrecht zijn de volgende uitgangspunten van belang:

### *Uitgangspunten*

- Als er een clustering van woningen (minimaal 20) is dan kan een ondergrondse container geplaatst worden. Eén container bedient circa 70 woningen.
- Bij erven met ondergrondse container(s) moeten aanbiedplaatsen gecreëerd worden voor GFT en papier. Hierbij gelden de volgende eisen:
  - De aanbiedplaats moet bereikbaar zijn voor vrachtwagens;
  - De aanbiedplaats mag niet op particulier terrein en/of direct aan de dijk liggen;
  - De aanbiedplaats/ container wordt gesitueerd binnen een loopafstand van maximaal 125 meter;
  - De aanbiedplaats/ container moet op minimaal 3 meter afstand staan van gevels/ gebouwen.
  - De aanbiedplaats moet buiten kroonprojectie liggen van bestaande bomen.
- De ontwikkelaars mogen de containers zelf plaatsen maar moeten de containertype/ leverancier van de gemeente aanhouden.
- De zorginstellingen regelen zelf een particuliere afvalverwerker.

De passende oplossing per erf zal in samenspraak met gemeente en afvalbeheerder uitgewerkt worden.

## 10. Fasering ontwikkeling

De fasering van de aanleg van het landschap is vastgelegd in de anterieure overeenkomst en in het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. In deze verplichting staat dat 80% van het aan te leggen landschap/ natuurgebied gereed moet zijn binnen twee jaar na de start van de bouw van de eerste twee erven. Aan welke erven deze verplichting gekoppeld wordt is geregeld in het bestemmingsplan. Het overige 20% volgt na aanleg van de andere erven. De fasering van de aanleg van het landschap is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen.

## 11. Beheeraspecten

### 11.1 Landschap/ recreatiegebied

De Zuidpolder wordt ontwikkeld door twee partijen. Na de aanleg van het landschap/ natuurgebied is beheer en behoud van de kwaliteit van groot belang. De volgende uitgangspunten gelden voor het beheer van het landschap:

- De ontwikkelende partijen dragen het aangelegde natuur/ recreatiegebied van 45 hectare 'om niet' (symbolisch bedrag van €1) over aan de gemeente Barendrecht;
- Het beheer van het landschap komt bij de gemeente te liggen;
- De jaarlijkse beheerkosten bedraagt €135.000,- (na aanbesteding zal het exacte bedrag inzichtelijk worden);
- Hiermee kan de gemeente sturen op de kwaliteit en kwetsbaarheid van het landschap op lange termijn. Tevens kan hiermee gestuurd worden op de openbaarheid en toegankelijkheid van het gebied voor alle recreanten.
- Bovenstaande uitgangspunten zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen.

### 11.2 Erven

Voor de erven gelden andere uitgangspunten dan voor het landschap. De erven worden aangelegd door de ontwikkelende partijen en beheerd door de bewoners (VvE's) en de zorginstellingen. Dit is tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen.

## 12. Besluitvorming

Vanaf 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking en werken wij met het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Voor de uitwerking van dit ontwikkelkader is planologische medewerking noodzakelijk. Onder het huidige recht vergt dit aanpassing van het bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning via een uitgebreide procedure. Onder het nieuwe recht kan dit door het wijzigen van het omgevingsplan of het verlenen van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

In het geval van een BOPA geldt het Adviesrecht (d.d. 22 februari 2022) onder artikel 1, lid 1 voor de bouw van meer dan 10 nieuwe woningen en voor andere ontwikkelingen groter dan 2.000 vierkante meter BVO. De ontwikkeling binnen dit ontwikkelkader valt hieronder.

Bij het wijziging van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan kan nadere besluitvorming hiervoor gedelegeerd worden aan het college van B&W. Dit kan op basis van het door de gemeenteraad vastgesteld Delegationbesluit Omgevingswet (d.d. 22 februari 2022). Specifiek kan dit op basis van artikel 1, lid 5 van het Delegationbesluit Omgevingswet.

Gelet op voortvarende uitvoering van het ontwikkelkader is het wenselijk om nadere besluitvorming zoveel mogelijk over te laten aan het college van B&W. Om die reden wordt door vaststelling van dit document voorgesteld dat de gemeenteraad het wijzigen van het omgevingsplan delegeert aan het college van B&W en in geval van een BOPA afziet van de toepassing van het Adviesrecht zoals omschreven in afwijking van het besluit Adviesrecht.

## 13. Participatie

De directe bewoners en belanghebbenden zijn in april 2022 geïnformeerd over het plan. In deze fase zijn de uitgangspunten van de gebiedsvisie toegelicht.

De bewoners en direct belanghebbenden zijn tijdens een bijeenkomst op 25 oktober 2023 geïnformeerd over de ontwikkeling van Zuidpolder fase 2 en de bestemmingsplanprocedure. Op 8 november is er een avond georganiseerd voor alle inwoners van Barendrecht om hen te informeren.

In het vervolg zullen bewoners een actieve rol krijgen bij het bedenken van de invulling van het gebied. Tijdens deze bijeenkomst(en) zullen plekken in het openbaar gebied worden aangewezen waar inwoners de invulling van kunnen kiezen. Door middel van een 'keuzemenu' kan een voorkeur aangegeven worden voor een bepaalde invulling. De ontwikkelende partijen zullen hiervoor participatiebijeenkomst(en) organiseren.

## **Bijlage 1**

# Woonzorganalyse gemeente Barendrecht

26 januari 2022  
Eindrapportage – definitief – versie 2