

BESLUIT

Onderwerp: Ontwikkeldkader Zuidpolder fase 2	Gemeenteraad: 19 december 2023	Zaaknummer: 909995
	Commissie Ruimte 28 november 2023	

De raad van de gemeente Barendrecht;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 7 november 2023;

gezien het advies van Commissie Ruimte op 28 november 2023;

BESLUIT:

1. Het Ontwikkeldkader Zuidpolder fase 2 vast te stellen.

Raadsvoorstel

Onderwerp: Ontwikkeldkader Zuidpolder fase 2	College van burgemeester en wethouders 7 november 2023	Zaaknummer 909995
Portefeuillehouder Lennart van der Linden	Commissie Ruimte 28 november 2023	Openbaar
	Gemeenteraad 19 december 2023	

Geadviseerd besluit

1. Het Ontwikkeldkader Zuidpolder fase 2 vast te stellen.
-

Raadsvoorstel

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.

Beoogd effect

Een ontwikkelkader vaststellen dat als kader dient voor het bestemmingsplan van het natuur- en recreatiegebied en de erven van Zuidpolder fase 2.

Relatie met beleidskaders

- Omgevingsverordening Zuid- Holland (2022)
- Barendrechts Buitenboek (2016)
- Woonvisie Barendrecht (2023-2027)
- Groenvisie Barendrecht (2023)
- Strategie Klimaatadaptatie (2022-2026)
- Gebiedsvisie Zuidpolder fase 2 (2021)

Argumenten

1.1 Het ontwikkelkader is een uitwerking van Gebiedsvisie Zuidpolder fase 2 en kader voor het bestemmingsplan.

Na vaststelling van de gebiedsvisie zijn de initiatiefnemers samen met de gemeente verder gegaan met de planvorming van het gebied. Om de ruimtelijke kwaliteit van het natuur- en recreatiegebied en erven te borgen is besloten om een ontwikkelkader op te stellen die als basis dient voor het bestemmingsplan. In het ontwikkelkader zijn keuzes gemaakt en verder uitgewerkt waar ten tijde van vaststelling van de visie nog geen duidelijkheid over was. Te denken valt aan de landschappelijke inrichting, de maximaal aantal bebouwingseenheden, de doelgroepen (zowel recreanten als bewoners), de fasering van de ontwikkeling en de beheeraspecten. Het is een toetsingsdocument voor het bestemmingsplan. Om die reden is vaststelling van het ontwikkelkader voorafgaand aan bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Het ontwikkelkader kent een aantal optimalisaties ten aanzien van de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Zuidpolder fase 2.

Het ontwikkelkader kent een aantal optimalisaties ten aanzien van de vastgestelde gebiedsvisie. Zo zijn twee erven die eerst niet meededen in het plan meegenomen in het ontwikkelkader. Hiermee is onder andere de oostwestverbinding in het gebied mogelijk gemaakt. Daarnaast is meer bos toegevoegd aan het plan, wat in lijn is met de Groenvisie. Verder is bij nader inzien gekozen om extensief beheer toe te passen om de biodiversiteit, toegankelijkheid en openbaarheid van het gebied te vergroten.

1.3 Er wordt gebouwd voor verschillende (bijzondere) doelgroepen.

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. Circa 65% van het programma is bestemd voor bewoners met een zorgindicatie en senioren in de vorm van zorginstellingen en bebouwingseenheden met welzijnsvoorzieningen. Een compleet overzicht van het programma is vastgelegd in het ontwikkelkader.

1.4 De kwaliteit van de inrichting van het landschap en de erven is geborgd in Kwalitatief Programma van Eisen en Beeldkwaliteitsplan.

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.

1.5 In het ontwikkelkader wordt rekening gehouden met een voortvarende planologische medewerking.

Gelet op een voortvarende uitvoering van het ontwikkelkader is het wenselijk om nadere besluitvorming zoveel mogelijk over te laten aan het college. In hoofdstuk 12 van het ontwikkelkader is het besluitvormingstraject in het huidige recht (Wet ruimtelijke ordening) en het nieuwe recht (Omgevingswet) beschreven.

Onder het huidige recht wordt afgezien van de twee weken reactietijd op het ontwerpbestemmingsplan (delegatiebesluit) door de gemeenteraad omdat de raad met het ontwikkelkader de kaders vaststelt voor het ontwerpbestemmingsplan. Onder het nieuwe recht wordt door vaststelling van dit document voorgesteld dat de gemeenteraad het wijzigen van het omgevingsplan delegeert aan het college en in geval van een buitenplanse omgevingsactiviteit afziet van de toepassing van het adviesrecht zoals omschreven in afwijking van het besluit Adviesrecht.

Overleg gevoerd met

- Wethouder Ruimtelijke Ordening
- Stedenbouw en ontwerp buitenruimte
- Ruimtelijke Ordening
- Energietransitie en klimaatadaptatie
- Groen en recreatie
- Wonen
- Maatschappij
- Verkeer en mobiliteit
- Ontwikkelende partijen.

Kantttekeningen

1.1 De ontwikkeling van de erven is noodzakelijk voor de realisatie van natuur- en recreatiegebied.

De kosten van de ontwikkeling van het landschap worden gedragen door de opbrengsten van de ontwikkeling van de erven (regulier, zorg en maatschappelijk) in het gebied. De erven worden zo goed mogelijk ruimtelijk ingepast, passend binnen de schaal en maat van het buitengebied. Daarnaast wordt voor een zo breed mogelijke doelgroep gebouwd waaronder zorgbehoevenden en senioren.

Verder wordt er zoveel mogelijk voorrang gegeven aan Barendrecht en lokale zorginstellingen. Door deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt 45 hectare aan natuur- en recreatiegebied ontwikkeld voor verschillende recreanten in Barendrecht en omgeving.

De ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van de erven zijn uitgebreid beschreven in het ontwikkelkader en dienen als toetsingskader van het bestemmingsplan.

Uitvoering/vervolgstappen

Na vaststelling kan het ontwikkelkader worden gebruikt als toetsingsdocument voor het bestemmingsplan.

Evaluatie/monitoring

N.v.t.

Financiën

Middels een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Dit geldt voor het ontwikkelkader maar ook voor de andere documenten die opgesteld en/ of begeleid zijn door de gemeente (KPVE, bestemmingsplan).

Juridische zaken

Het ontwikkelkader dient vastgesteld te worden door de raad. Hierna zal het document als toetsingskader fungeren voor het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

In het plan wordt toepassing gegeven aan de huidige wettelijke vereisten en de gestelde kaders op het gebied van duurzaamheid en energie. Zo zal in de uitwerking van de bouwplannen rekening worden gehouden met het programma van eisen, als onderdeel van het Convenant Klimaatadaptief bouwen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

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 2023 is er een avond georganiseerd voor alle inwoners van Barendrecht om hen te informeren over het ontwikkelkader, bestemmingsplan en inspraak tijdens commissievergadering. Bij de verdere uitwerking van de inrichting van het natuur- en recreatiegebied wordt aan de inwoners van Barendrecht de mogelijkheid geboden om mee te denken over de invulling van bepaalde deelgebieden.

De vaststelling van het ontwikkelkader zal worden gepubliceerd in de Blik op Barendrecht en de gemeentewebsite.

Bijlagen

1. Ontwikkelkader Zuidpolder fase 2.pdf
2. Woonzorganalyse Barendrecht - definitief - Januari 2022.pdf
3. Advies commissie Ruimte 28 november 2023.pdf