



## Oplegger memo 'Concretisering Streefbeeld Buitenland van Rhooon'

Het streefbeeld voor het Buitenland van Rhooon formuleert een prachtig einddoel. In samenwerking met gemeente Albrandswaard, Provincie Zuid Holland en de gebiedscoöperatie wordt een bestemmingsplan verbrede reikwijdte opgesteld die dit doel medemogelijk moet maken. De eerste stap is een concretisering van het streefbeeld, dit dient als basis voor de verdere uitwerking

### Kernboodschap

Door middel van het bestemmingsplan worden de hoofdlijnen van inrichting en gebruik in het plangebied vastgesteld. Middels privaatrechtelijke overeenkomsten wordt dit verder ingevuld op het niveau van extensieve agrarische teeltplannen.

We gaan werken met open normen en beleidsregels om de balans tussen rechtszekerheid en flexibiliteit te kunnen borgen. Gemeente Albrandswaard is bevoegd gezag en de gebiedscoöperatie krijgt een adviesrol.

De bestemming hoogwaardige akkernatuur dient de doelen natuur, landbouw en recreatie. Binnen deze bestemming moet een duurzame economische bedrijfsvoering mogelijk worden gemaakt inclusief bebouwing die daarbij hoort. Ondergeschikte nevenfuncties, mits deze ondersteunend zijn aan het streefbeeld zijn toegestaan.

Recreatie wordt mogelijk gemaakt in het gebied, mits kleinschalig en passend is in het gebied.

Voor verdiepende informatie kunt u ten rade gaan in de memo 'Concretisering streefbeeld Buitenland van Rhooon' d.d. 10 april 2020.

---

## MEMO

Van : Luc Verschueren  
Project : Buitenland van Rhoo  
Opdrachtgever : Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoo

Datum : 10 april 2020  
Aan : Margriet Jansen  
CC :

Betreft : Concretisering streefbeeld Buitenland van Rhoo

---



### 1. Inleiding

In de afgelopen weken is in 4 bijeenkomsten met betrokkenen gesproken over de concretisering van het streefbeeld. Op 3 maart in de werkgroep met de betrokken overheden, op 5 maart in de klankbordgroep met de opstellers van het streefbeeld en op 10 maart met leden van de gemeenteraad en leden van de gebiedscoöperatie. Aansluitend zijn de voorlopige resultaten van deze eerste 3 bijeenkomsten besproken op 17 maart met leden van de werkgroep en opstellers van het streefbeeld.

Dit memo vertaalt de opbrengst van de 4 bijeenkomsten naar contouren van bestemmingen, die realisatie van het streefbeeld mogelijk maken. Hierbij staan de volgende vragen centraal:

- Wat: moet het bestemmingsplan mogelijk maken?
- Hoe: d.m.v. het bestemmingsplan of ook andere instrumenten?
- Waar: bevinden de bestemmingen zich?

Deze concretisering leidt nadrukkelijk nog niet tot uitgewerkte bestemmingen (incl. regels en verbeelding), aangezien dat volgt bij het daadwerkelijk opstellen van het bestemmingsplan. Wel moet de concretisering het voor betrokken partijen mogelijk maken om zich een beeld te vormen van de op te stellen bestemmingen, zodat zij daar een akkoord op kunnen geven. En zodoende een gezamenlijke basis te leggen voor het bestemmingsplan.

Voordat uitgebreider ingegaan wordt op de meest relevante bestemmingen, wordt eerst ingegaan op de verhouding tussen hetgeen geregeld wordt via het publiekrecht (bestemmingsplan) en het privaatrecht (overeenkomsten tussen Gebiedscoöperatie en haar leden over het gebruik van gronden). Daarnaast wordt het werken met beleidsregels geïntroduceerd als onderdeel van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

### 2. Aanpassing Barro en Chw status

Er heeft op 23 maart 2020 afstemming plaatsgevonden met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Hierin is geconcludeerd dat het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) van Albrandswaard een aanvraag moet indienen voor een ontheffing op het Besluit algemene

regels ruimtelijke ordening (Barro), om zodoende het Barro in overeenstemming te brengen met de ideeën uit het streefbeeld. Afgesproken dat dit verzoek ambtelijk voor besproken wordt, voordat dit formeel ingediend wordt. Besluitvorming door het ministerie over dit verzoek, duurt circa 8 weken.

Eenzelfde aanpak is afgesproken voor de aanvraag van de gewenste status in het kader van de Crisis- en herstelwet (Chw). Op basis van het standaard format voor dergelijke aanvragen vindt ambtelijke vooroverleg plaats, waarna het college van B&W het verzoek formeel indient. Ook hierbij bedraagt de benodigde proceduretijd 8 weken.

Voor beide aanvragen, zowel de ontheffing van het Barro als de aanvraag Chw-status, zal Rho een concept opstellen en deze inhoudelijk met partijen afstemmen.

### **3. Verhouding publiekrechtelijk en privaatrechtelijk**

Door middel van publiekrechtelijke instrumenten (met de nadruk op het bestemmingsplan) worden de hoofdlijnen van inrichting en gebruik in het plangebied vastgelegd. Hiermee worden niet alleen de algemene kaders vastgelegd, waarbinnen de gebiedscoöperatie met haar leden en andere betrokkenen werkt aan de realisatie van het streefbeeld, maar ook voor de overige bewoners en gebruikers van het Buitenland van Rhooen. Deze publiekrechtelijk kaders worden ook mede bepaald door provinciaal beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening.

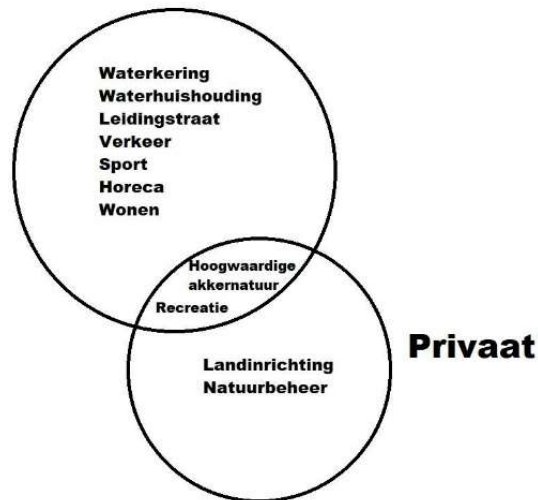
Dit betekent dat het bestemmingsplan het realiseren van het streefbeeld mogelijk moet maken. En dat binnen de kaders van het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit gegeven moet worden om in de komende jaren via principes van lerend beheren en monitoren van de resultaten, tot bijstelling van beheer en gebruik te komen.

Aanvullend op het bestemmingsplan kiest de gebiedscoöperatie er voor om alleen gronden uit te geven aan haar leden als deze het streefbeeld onderschrijven. In afzonderlijke privaatrechtelijke overeenkomsten, die de basis vormen voor de gronduitgifte, worden de uitgangspunten van het streefbeeld vertaald naar het niveau van extensieve agrarische teeltplannen en andere relevante vormen van grondgebruik. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan bedrijfsplannen die de basis vormen voor de uitgifte van pachtovereenkomsten. Aangezien deze overeenkomsten flexibeler en eenvoudiger aan te passen zijn, kan hierbinnen de detaillering van het streefbeeld op basis van de ervaringen en monitoring in de komende jaren worden afgestemd.

Het bestemmingsplan geldt natuurlijk ook voor de gronden, die niet door de gebiedscoöperatie worden uitgegeven aan haar leden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de woningen in het gebied. Op deze manier wordt geborgd dat deze gebieden ook een bepaalde bijdrage leveren aan het realiseren van het streefbeeld. Dit vraagt dus om een goed uitgebalanceerde afweging van datgene wat minimaal publiekrechtelijk geregeld moet worden voor de gronden die niet in bezit zijn van de provincie, anderzijds voldoende flexibiliteit indien blijkt uit monitoring en het lerend beheren dat een andere aanpak binnen de kaders van het streefbeeld de doelen (wel) zal behalen.

## Publiek

Grofweg levert dit het volgende beeld op.



## 4. Werken met beleidsregels

### 4.1 Rechtszekerheid met flexibiliteit

Ten aanzien van het publiekrechtelijke aspect wordt naar ons idee de nodige flexibiliteit geboden door middel van open normen welke kunnen worden ingevuld door middel van beleidsregels. Een open norm kan een zeer grote mate aan flexibiliteit bieden. Een formulering zoals 'de activiteit moet voldoen aan het streefbeeld' biedt ruimte voor een breed scala aan activiteiten zoals theetuinen, natuurspeeltuinen en voetgolf (of zoiets dergelijks) en houdt tegelijkertijd ongewenste ontwikkelingen tegen zoals intensieve vormen van recreatie of niet-(natuur)agrarische bedrijvigheid. Deze voorbeelden zijn redelijk zwart wit zodat er geen sprake is van onzekerheid of de activiteit passend is of niet. Er zijn echter voldoende voorbeelden te bedenken die in een zeker 'grijs gebied' vallen, waarbij niet zeker is of het past binnen de open norm. Hoe meer open de norm is, des te groter is dit grijze gebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State noemt dit grijze gebied 'rechtsonzekerheid'. Om de rechtszekerheid te borgen moet op een of andere manier invulling worden gegeven aan de open norm, waarbij de verwijzing naar het streefbeeld vermoedelijk niet voldoende is.

Een manier om die rechtszekerheid te bieden is door het principe van 'open normen' los te laten en duidelijke kader-stellende regels op te nemen in het plan. Dit zal echter ten koste gaan van de gewenste flexibiliteit. Een andere manier is door beleidsregels op te stellen, die duidelijke kaders bieden waarbinnen de gemeente al dan niet is bereid mee te werken aan een nieuwe activiteit. Het uitgangspunt is dat met open normen en beleidsregels gewerkt wordt voor die onderdelen van het plan waar flexibiliteit gewenst is. Dit geldt in ieder geval voor de eventuele nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Ook kan het gelden voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen, omdat er dan een extra afweging en toetsing mogelijk is. Er zijn een aantal redenen om in het bestemmingsplan voor het Buitenland van Rhon te kiezen voor een open norm in het bestemmingsplan en daarbij behorende beleidsregels op te nemen.

1. Het streefbeeld zelf is onvoldoende concreet om als toetsingskader te dienen voor het toestaan van een nieuwe activiteit; (want)
2. Het streefbeeld is voorsnog een te uitgebreid en onvoldoende concreet document;

Het streefbeeld stelt doelen en behaalt deze door middel van lerend beheren. Maatregelen waarvan nu wordt gedacht dat ze werken om doelen te behalen, kunnen op een later moment te streng of onvoldoende zijn. Te strakke bestemmingsplanregels kunnen vervolgens dwingen tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Strakke beleidsregels leiden slechts tot aanpassing van de beleidsregels. De doorlooptijd van deze wijzigingen verschilt ernstig, omdat beleidsregels door het college van B&W worden vastgesteld.

3. Beleidsregels zijn sneller en vaak eenvoudiger aan te passen dan planregels;
4. Er staat tegen het vaststellen van een beleidsregel geen bezwaar of beroep open. (Mochten de beleidsregels onredelijk zijn, dan komt dat aan de orde bij een procedure voor een vergunning)

De vraag kan vervolgens worden gesteld of dit wel voldoende rechtszekerheid biedt, beleidsregels kunnen immers 'eenvoudig' worden aangepast. Nog los van het feit dat een bestuursorgaan vrij is om gemotiveerd van haar eigen beleid af te wijken. Daarom stellen wij de volgende aanpak voor:

- Een open norm met een verwijzing naar het streefbeeld biedt globale kaders waarbinnen de beleidsregels worden ingevuld. De kaders worden vervolgens voldoende concreet om een activiteit te beoordelen door middel van beleidsregels. Eventuele wijzigingen in beleid moeten vervolgens binnen de kaders van het streefbeeld blijven.

Kortom, 4 redenen om in het bestemmingsplan van het Buitenland van Rhoon te werken met open normen die verwijzen naar het streefbeeld welke worden ingevuld met beleidsregels voor het toestaan van nieuwe activiteiten.

#### **4.2 Kaders voor het opnemen van open normen**

Open normen zijn normen die een nadere invulling nodig hebben. Open normen zijn niet vreemd voor bestemmingsplannen. Immers wordt al veelvuldig gewerkt met open normen zoals 'redelijke eisen van welstand'. Open normen mogen worden opgenomen, mits daar ook een concreet toets-moment door het bevoegd gezag aan gekoppeld is. Dat betekent dat open normen alleen kunnen worden toegepast bij vergunningplichtige activiteiten.

Daarnaast kan de mate van 'openheid' in het plan worden afgestemd naar de behoefte van de partners in dit project. De norm kan bijvoorbeeld kaders bevatten;

'Het college verleent een vergunning voor nieuwe activiteiten mits wordt voldaan aan het streefbeeld, en indien de nieuwe activiteit;

- a. geen hogere geluidsbelasting heeft dan 50 dB(A) op geluidgevoelige objecten;
- b. geen grotere publiektrekkende werking heeft van meer dan 50 bezoekers per dag;
- c. geen grotere oppervlakte behelst dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. etc.<sup>1</sup>

#### **4.3 Toetsing open normen**

In principe verricht de gemeente Albrandswaard als bevoegd gezag de toetsing van de normen bij de aanvraag voor een vergunning. Vanuit de rol van de gebiedscoöperatie is het logisch dat zij hier een rol bij gaat spelen. Over de exacte invulling hiervan dient nog nader overleg plaats te vinden, maar in deze paragraaf is beschreven hoe dat er uit kan zien. Het zorgvuldig omgaan met en borgen van de publiekrechtelijke rol van de gemeente als bevoegd gezag.

---

<sup>1</sup> Let op; deze normen zijn indicatief en berusten niet op gedegen onderzoek.

Een eerste toets aan het streefbeeld kan worden verricht door de gebiedscoöperatie middels een door de gemeente speciaal ingerichte commissie (bestaande uit de gebiedscoöperatie).<sup>2</sup> Idealiter kloppen initiatiefnemers als eerst aan bij de gebiedscoöperatie opdat zij kunnen beoordelen of het een passende ontwikkeling is binnen het Buitenland van Rhoo. Indien het initiatief naar het oordeel van de gebiedscoöperatie passend is in het streefbeeld, wordt een positief advies gegeven. Dit advies kan een indieningsvereiste zijn bij de vergunning. Daarmee heeft de gemeente de mogelijkheid om de aanvraag buiten behandeling te laten. Overigens heeft de gemeente ook de bevoegdheid om de verlening van specifieke vergunningen aan de commissie ingevuld door de gebiedscoöperatie te delegeren.<sup>3</sup> Dit is een vooralsnog onbesproken gebleven mogelijkheid en vormt derhalve geen uitgangspunt in de realisatie van het streefbeeld.

De gemeente is derhalve aan zet en zal de vergunning op de nodige aspecten beoordelen. Het advies van de gebiedscoöperatie (commissie) is daarbij niet bindend, maar dient als ondersteuning bij de vergunningverlening. Bij een verzoek om bijvoorbeeld een schuur te bouwen kan het advies van de gebiedscoöperatie dienen om te beoordelen of een andere schuur in de omgeving leeg staat die al dan niet gebruikt zou kunnen worden voor het aangevraagde doel. Is dat het geval dan kan de gemeente vervolgens beoordelen of die nieuwe schuur is toegestaan, los van de stedenbouwkundige-/welstand-/ruimtelijke kwaliteits- aspecten en daar eventueel een sloopverplichting bij opleggen.

#### **4.3.1 Stappen bij de toetsing**

Ter verduidelijking van de beoogde situatie is hierbij een stappenplan opgenomen van de voorziene werkwijze. Dit kan ook worden gebruikt bij het zich voordoen van nieuwe initiatieven (vanaf stap 3):

---

<sup>2</sup> Zie artikel 84 Gemeentewet.

<sup>3</sup> Artikel 83 Gemeentewet.



### **4.3.2 Toekomstige flexibiliteit aanpak**

Indien en voor zover daar behoefte aan is geeft deze aanpak ook een zekere flexibiliteit. Die flexibiliteit uit zich in de volgende aspecten:

- a) Initiatieven moeten bijdragen aan het streefbeeld. Hierbij wordt onder andere ook getoetst aan het beeldkwaliteitsplan voor het Buitenland van Rhon. Dit beeldkwaliteitplan wordt onderdeel van dit bestemmingsplan;
- b) Speciale commissie kan ook worden ingevuld zonder gebiedscoöperatie (indien de gebiedscoöperatie wegvalt);
- c) Beleid kan 'eenvoudig' worden aangepast (zie ook paragraaf 4.1);
- d) Advies van de commissie hoeft niet te worden gevolgd (is niet bindend), de gemeente blijft hierin de regie houden
- e) Gemeente behoudt de mogelijkheid tot het stellen van extra eisen zoals een sloopverplichting.

## **5. Concretisering streefbeeld**

In deze fase ligt de focus op een drietal cruciale doelen vanuit het streefbeeld: natuur, extensieve landbouw en recreatie. De concretisering voor deze drie doelen vindt plaats met in achtname van hetgeen in de voorgaande hoofdstukken is beschreven.

### **5.1 Hoogwaardige akkernatuur**

Deze functie beslaat het overgrote deel van het Buitenland van Rhon. De hoofddoelen die in het streefbeeld geformuleerd zijn ten aanzien van natuur, extensieve landbouw en recreatie moeten hierin gerealiseerd worden. Uit de gesprekken blijkt dat er nog veel moet uitkristalliseren en dat er met name bij de huidige gebruikers nog onduidelijkheden bestaan over de vraag of het mogelijk is om binnen de doelen van het streefbeeld te komen tot een duurzame extensieve agrarische bedrijfsvoering.

#### **5.1.1 Nadere invulling hoogwaardige akkernatuur**

In het streefbeeld wordt een onderscheid gemaakt tussen concrete ruimtelijke natuurmaatregelen (40% van het plangebied) en natuur inclusieve landbouw (60% van het plangebied). Hoewel deze beide elementen uit het streefbeeld onderling van karakter verschillen, als het gaat om de balans tussen natuur en extensieve agrarische activiteiten, betekent dit niet dat er twee verschillende bestemmingen gebruikt gaan worden. Ten behoeve van het bestemmingsplan wordt in overleg met betrokkenen een werkbare definitie opgesteld die recht doet aan de ambities uit het streefbeeld.

Het streefbeeld gaat er vanuit dat ontwikkelingen er toe leiden dat op termijn leiden tot het wegvallen van het onderscheid tussen de 40% en de 60%. Het behalen van deze doelen wordt geborgd via de bestemming hoogwaardige akkernatuur en de nadere invulling daarvan via privaatrechtelijke instrumenten, die door en/of in overleg met de gebiedscoöperatie worden ingezet. Dit geldt zowel voor de natuurdoelen als voor het realiseren van een duurzame extensieve agrarische bedrijfsvoering binnen de kaders van het streefbeeld.

Wel kan het wenselijk zijn om bepaalde gebieden een aanvullende aanduiding te geven binnen deze bestemming, om daarmee aanvullende waarborgen te realiseren voor behoud of ontwikkeling van gewenste waarden. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld hoogstamboomgaarden, lage en natte gebieden met beperkte agrarische waarde en de stiltegebieden. Daarnaast moet overwogen worden om bepaalde delen van het plangebied een natuurbestemming te geven. Dit geldt bijvoorbeeld voor de natte laaggelegen delen van de Zegenpolder. Een aangepaste biedt wellicht mogelijkheden voor een aangepast (peil)beheer. Hiervoor is overleg met het waterschap nodig.



Wel moet de bestemming hoogwaardige akkernatuur en de uiteindelijke verdere concretisering van het streefbeeld op inrichtingsniveau, dusdanig worden uitgewerkt dat onteigening als ultimatum remedium door de provincie mogelijk blijft. Dit betekent onder andere dat de bestemming hoogwaardige akkernatuur alleen extensief agrarisch gebruik mogelijk maakt, als het gaat over agrarisch gebruik. De nadere uitwerking en invulling van het begrip extensief agrarisch gebruik vindt met name plaats in de privaatrechtelijke overeenkomsten.

Binnen de bestemming hoogwaardige akkernatuur is recreatief medegebruik in de vorm van wandel-fiets- en ruiterspaden mogelijk.

### **5.1.2 Agrarische bedrijvigheid**

De bestemming hoogwaardige akkernatuur moet binnen de kaders van het streefbeeld een duurzame economische bedrijfsvoering voor agrariërs mogelijk maken. Dit geldt zowel voor de huidige agrarische ondernemers in het plangebied als ook eventuele agrarische ondernemers, die zich mogelijk gaan vestigen in het plangebied om bij te dragen aan realisatie van het streefbeeld.

Dit betekent dat naast het extensief agrarisch gebruik, ook bijbehorende bebouwing ten behoeve van de bedrijfsvoering mogelijk moet zijn. Het uitgangspunt is dat de bestaande bedrijfsbebouwing van de agrarische ondernemers, die willen door werken binnen de kaders van het streefbeeld, onderdeel worden van de bestemming hoogwaardige akkernatuur. Hiervoor wordt per agrarisch bedrijf een bouwblok opgenomen binnen deze bestemming. Daarnaast moet het mogelijk zijn om ten behoeve van de extensieve agrarische bedrijfsvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan verharding t.b.v. tijdelijke opslag van bieten of t.b.v. compostering.

Binnen dit bouwblok worden ondergeschikte nevenfuncties mogelijk gemaakt, mits deze ondersteunend zijn aan streefbeeld (bijv recreatie, natuur of verkoop van streekproducten aan huis) en mits sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en de effecten op de omgeving (zoals verkeer en parkeren) acceptabel zijn.

Voor agrarische ondernemersboeren, die het agrarisch bedrijf verkopen op basis van een volledige schadeloosstelling ebben aangegeven te gaan stoppen, wordt aan het overblijvende perceel wanneer daar sprake van is een woon- en tuinbestemming gegeven op basis van de afspraken, die gemaakt worden bij de verwerving door de provincie.

Omdat aannemelijk is dat na het vertrek van verplaatsende agrarisch ondernemers er nieuwe agrarische ondernemers nodig zijn voor realisatie van het streefbeeld, moet het bestemmingsplan nieuwvestiging mogelijk maken. In eerste instantie gaat het om het gebruik van de agrarische bebouwing die al door de provincie verworven is; dit zijn de locaties Zegenhoeve, Portlandhoeve en Vlakkenburg. Het bestemmingsplan zal (al dan niet rechtstreeks) naast het gebruik voor de functies recreatie en natuur ook extensieve agrarisch gebruik van de bebouwing mogelijk maken. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt voor het gewenste extensieve agrarische gebruik van het plangebied, kunnen nieuwe bouwmogelijkheden voor extensieve agrarische bedrijven mogelijk gemaakt worden. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen dit mogelijk is. Dit zal onder andere betrekking hebben op de locatie (waar wel en waar niet), zorgvuldige landschappelijke inpassing, verkeersveilige ontsluiting, etc. De gebiedscoöperatie krijgt hierbij een adviesrol, of kan zelf een verzoek doen voor nieuwe ontwikkelingen binnen de kaders van dit bestemmingsplan en het streefbeeld.

## 5.2 Recreatie

### 5.2.1 Horeca

De concentratie van intensievere vormen van horeca is buiten het plangebied gepland. Binnen het plangebied wordt horeca ontwikkeld vanuit het initiatief “Graaf van Portland”. Afhankelijk van voortgang en uitkomsten van de behandeling van dit marktinitiatief, wordt dit al dan niet rechtstreeks mogelijk gemaakt met een passende bestemming.

Binnen de rest van het plangebied is kleinschalige en ondergeschikte horeca onder voorwaarden (zoals een zorgvuldige landschappelijke inpassing, bereikbaarheid, parkeren) mogelijk. Dit geldt voor de agrarische bedrijven, bijvoorbeeld in combinatie met recreatieve activiteiten of verkoop aan huis. Om grip te houden op het bedoelde kleinschalige en ondergeschikte karakter van kan gebruik gemaakt worden van een planregel die regulier ook gebruikt wordt voor bijv. beroep-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan mits het gebruik ten hoogste XX% van het vloeroppervlak beslaat met een maximum van XX m<sup>2</sup>.” Voor een passende categorisering van mogelijke horecabedrijven wordt aangesloten op de categorisering uit de horecanota van de BAR-gemeenten. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in typen horeca van cat. 0 (zeer licht) tot cat. D (zeer zwaar).

### 5.2.2 Overnachtingsmogelijkheden

Met betrekking tot overnachtingsmogelijkheden kan een onderscheid gemaakt worden tussen B&B-achtige mogelijkheden en campings. Beide kunnen bijdragen aan het ontwikkelingen van de recreatieve potenties van het Buitenland van Rhoo, mits sprake is van voldoende kwaliteit.

Voor B&B's geldt dat deze mogelijk zijn binnen bestaande bebouwing en bij de nieuwe agrarische bedrijven die zich kunnen vestigen in het plangebied. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen (voormalige) agrarische bebouwing en woningen. Voor de uitwerking van deze regeling wordt aangesloten op het B&B beleid van de gemeente Albrandswaard.

Ter aanvulling op en ondersteuning van het recreatieve aanbod is het wenselijk om bij één of meerdere boeren bedrijven een kleinschalige verblijfsrecreatie mogelijk te maken. Uitgangspunt hierbij is wel dat deze, qua aard en omvang passen bij het streefbeeld, het op de juiste locatie plaatsvindt (oa rekening houdend met de bereikbaarheid) en dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

### 5.2.3 Nieuwbouw molen

Als de plannen voor de bouw van de historische molen in de Zegenpolder concreet genoeg zijn, kan dit in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakt worden. Indien dit nog niet het geval is, kan dit via een zogenaamde bestemmingsplanactiviteit mogelijk gemaakt worden. Over de wenselijkheid van aanvullende functies (zoals kleinschalige horeca, educatie, etc) dient nog een nadere afweging plaats te vinden. Een aandachtspunt bij de bouw van de molen is het opnemen van een molenbiotoop conform het provinciaal beleid.

### 5.2.4 Herstel wiel Schenkeldijk

Het herstel van het wiel heeft tot doel een nieuwe belevingsplek voor recreanten toe te voegen in het Buitenland van Rhoo. Binnen de bestemming Hoogwaardige akkernatuur kan nieuw water gerealiseerd worden. Vanwege de aardkundige waarden is het wenselijk om de via de aanduiding “wiel” een bepaalde mate van bescherming geven (als aardkundig monument).

### **5.2.5 Recreatieve routes**

Routes worden mogelijk gemaakt in de bestemming Hoogwaardige akkernatuur. Hierbij zijn educatieve voorzieningen zoals informatiepanelen mogelijk.

### **5.2.6 Golfbaan**

De huidige bestemming wordt overgenomen.

### **5.2.7 Evenementen**

Het uitgangspunt is dat er in dit bestemmingsplan vooralsnog geen regeling met betrekking tot evenementen wordt opgenomen. De reguliere APV voorziet hier immers al in. Wel wordt voor kwetsbare gebieden zoals de stiltegebieden, een regeling opgenomen waardoor evenementen daar niet gehouden kunnen worden.

### **5.2.8 Overig**

Op dit moment wordt gezocht naar een nieuwe landingsplek voor parachutisten. Het is de verwachting dat dit buiten het plangebied zal zijn.

De gemeente is geen voorstander van het mogelijk maken van (nieuwe) paardenbakken en is terughoudend ten aanzien van maneges.

Het Buitenland van Rhooen biedt ook ruimte voor recreatieve ontwikkelingen die nu nog niet bekend zijn, maar wel bijdragen aan het streefbeeld. In het bestemmingsplan moeten deze ontwikkelingen niet per definitie onmogelijk gemaakt worden, maar voorzien worden van een passend afwegingskader.

## **5.3 Wonen**

In het plangebied bevinden zich veel woningen. Het vertrekpunt van dit bestemmingsplan is, dat de huidige regelgeving voor de woonbestemming zo veel als mogelijk overgenomen wordt vanuit het vigerende bestemmingsplan. In aanvulling daarop wordt wel bezien, wat de gevolgen van het streefbeeld zijn voor de woonbestemming. Dit betreft bijvoorbeeld de mogelijkheden voor nieuwe B&B's en de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit in die gevallen dat sprake is van nieuwe ontwikkelingen

Als gevolg van eerdere verwerving door de provincie en daaropvolgende sloop van bebouwing, is er sprake van bouwrechten, waarover al afspraken gemaakt zijn. Het uitgangspunt is dat deze afspraken gerespecteerd worden, maar dat de realisatie daarvan plaatsvindt binnen de kaders van het streefbeeld.

## **5.4 Overig bestemmingen**

Voor alle onderstaande bestemmingen geldt dat hiervoor aangesloten wordt bij de bestaande regelingen. Wel vindt indien noodzakelijk een aanvulling plaats als het gaat om relevante onderdelen vanuit het streefbeeld.

### **5.4.1 Leidingenstraat**

In overleg met de leidingbeheerder wordt gekozen voor een passende regeling. In de praktijk betekent dit dat aansluiting wordt gezocht bij de bestaande regeling.

#### **5.4.2 Verkeer**

De huidige wegen in het plangebied krijgen een passende regeling. In de praktijk betekent dit dat aansluiting wordt gezocht bij de bestaande regeling. Er zal in overleg met het Waterschap Hollandse Delta bekeken worden of het mogelijk is om voor de bomendijken een onderscheid te maken tussen de echte verkeersbestemming (min of meer de verharding) en groene onderdelen. Dit geldt met namen voor de karakteristieke en landschappelijk waardevolle bomendijken.

Centrale parkeervoorzieningen bevinden zich buiten het plangebied. Nieuwe voorzieningen en (recreatieve) bedrijven moeten voorzien in hun eigen parkeerbehoefte.

#### **5.4.3 Waterkering**

De waterkering langs de Oude Maas in het plangebied krijgt een passende regeling. In de praktijk betekent dit dat aansluiting wordt gezocht bij de bestaande regeling.

#### **5.4.4 Water(gangen)**

De watergangen in het plangebied krijgen een passende regeling. In de praktijk betekent dit dat niet alleen naar de waterhuishoudkundige functies wordt gekeken, maar ook naar de eventuele natuurdoelen zoals natuurvriendelijke oevers.