



## Voorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan "Buitenland van Rhooon 2021"	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 13 december 2022	<b>Zaaknummer</b> 426212
<b>Portefeuillehouder</b> Richard Polder		<b>Niet- openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> c.d.klerk@bar-organisatie.nl		

## Geadviseerd besluit

---

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Buitenland van Rhooon 2021 ontvankelijk te verklaren.
  2. De "Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitenland van Rhooon 2021" en daarmee de beantwoording over welke zienswijzen deze (*on*)gegrond te verklaren en of er aanleiding is het plan op onderdelen aan te passen, vast te stellen;
  3. Het plan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen zoals aangegeven in de bijlage "nota zienswijzen bestemmingsplan Buitenland van Rhooon 2021".
  4. Het Bestemmingsplan "Buitenland van Rhooon 2021", onder voorwaarde van en met een opschortende werking tot het moment van verkrijging van bedoelde vrijwaring van vervolgcosten door Gedeputeerde Staten, vast te stellen.
  5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
  6. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Buitenland van Rhooon 2021 bekendmaken en voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen.
-

## Raadsvoorstel

---

### **Inleiding**

#### Streefbeeld

De Provincie en stakeholders hebben het Streefbeeld in 2018 vastgesteld. En daarbij de uitvoering ervan opgedragen aan de Gebiedscoöperatie. Daarop heeft de raad ook expliciet het streefbeeld op 14 december 2020 vastgesteld en heeft daarbij overwogen dat het Streefbeeld als beleidsdocument een basis vormt voor het op te stellen, nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied. De Gebiedscoöperatie is de partij die het bestemmingsplan inhoudelijk voorbereidt. De provincie en de gemeente “kijken mee” met name om “de bedoeling” en dat zijn de ruimtelijke kwaliteiten en de beoogde doelen van het Streefbeeld te borgen. Het Streefbeeld is een breed gedragen plan, opgesteld door het Louis Bolk Instituut en de Vereniging Nederlands Cultuurlandschap met inbreng van natuurorganisaties, boeren, recreatiedeskundigen, ondernemers en lokale betrokkenen. Het Streefbeeld vormt een unieke basis voor het bereiken van hoogwaardige akkernatuur. Het beschrijft de wijze waarop natuur, landbouw en recreatiedoelstellingen in het gebied van Buitenland van Rhoo van 600 ha samengaan.

Dat doelen genoemd in het Streefbeeld worden gerealiseerd door de Gebiedscoöperatie waarin (lokale) natuurpartijen, boeren en recreatieondernemers op een gelijkwaardige manier samenwerken. Het Streefbeeld Buitenland van Rhoo de doelen beschrijft die de komende jaren worden gerealiseerd op het gebied van natuur, landbouw en recreatie in het gebied van 600ha Buitenland van Rhoo.

#### Fase van Vooroverleg en Inspraak van het voorontwerpbestemmingsplan Buitenland van Rhoo

De gemeente is bevoegd gezag en faciliteert in dit geval de Gebiedscoöperatie. Door de Gebiedscoöperatie is een voorontwerpbestemmingsplan aangeleverd. De ruimtelijke procedure is in mei 2021 gestart en tijdens deze periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarvan is gebruik gemaakt. De inspraakreacties zijn samengevat en door uw raad beoordeeld. In december 2021 heeft u een besluit genomen over het plan en de inspraak reacties en is besloten de ruimtelijke procedure verder te vervolgen. De inspraakreacties zijn betrokken bij de uitwerking van de volgende fase in het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Daarop ging dit bestemmingsplan een volgende fase in.

#### Het ontwerpbestemmingsplan Buitenland van Rhoo

Van 4 maart 2022 tot en met 14 april 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan is bekendgemaakt op voorgeschreven wijze en dat betekent voor betrokkenen dat er een nieuwe mogelijkheid bestond om te reageren op dit plan. Van de gelegenheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. In dit kader verwijzen we naar de bijlage: Nota van Zienswijzen en Beantwoording. Hierin staan overzichtelijk de ingediende zienswijzen - geanonimiseerd- en staat ook de gehele beantwoordingreactie in.

#### Nota van Zienswijze en beantwoording

Er zijn 243 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en om die reden ontvankelijk. De zienswijzen zijn in deze Nota samengevat en van beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven hoe de zienswijzen zijn betrokken bij de uitwerking van het vast te stellen bestemmingsplan en de bijbehorende stukken. De indieners van zienswijzen worden bij de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording van de ingediende zienswijzen. Daarnaast is het plan op een aantal punten aangepast als gevolg van nieuwe of gewijzigde inzichten. Ook zijn enkele onjuistheden in het plan hersteld. Deze ambtshalve aanpassingen zijn in hoofdstuk 4 weergegeven.

#### De (ALV) Gebiedscoöperatie

Het ontwerpbestemmingsplan (toelichting regels verbeelding bijlagen) als ook de Nota van Zienswijzen en Beantwoording zijn voorbereid door de Gebiedscoöperatie. De stukken zijn inmiddels door de leden in de ALV van de Gebiedscoöperatie goedgekeurd, hebben dus draagvlak, en de stukken worden hierbij ter vaststelling aan het bestuur van de gemeente Albrandswaard aangeboden.

#### Besluitvorming onder voorwaarde van provinciale vrijwaring van vervolgcosten

De opgave is om een bestemmingsplan te maken, daarmee planologische rechten te vestigen om de doelen van het streefbeeld te behalen. Het huidige bestemmingsplan voorziet hier niet in. De provincie is overeengekomen dat de Gebiedscoöperatie het opstellen en doorlopen van het ruimtelijk proces

van het bestemmingsplan op zich neemt. De gemeente stelt zich faciliterend op. De bevoegdheid om het bestemmingsplan vast te stellen is van de raad. Dit besluit tot vaststellen is een besluit met rechtsgevolgen. Er zijn dus beroep en vervolgcosten te voorzien. Zoals bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan (dat voorziet in "natte natuur" en zoet klei oer moeras) met de provincie dat ook is overeengekomen.

Een vrijwaring van de verzoeken om een planschade vergoeding, de planschade verhaalkosten, proces- beroep- en vervolgcosten over dit nog vast te stellen bestemmingsplan met de provincie overeen te komen - zoals ook met het huidige bestemmingsplan Buitenland van Rhon is overeengekomen- is dus wel een vereiste voor de raad om het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan te kunnen nemen.

#### Vervolgprocedure

Om de volgende stap in de procedure te kunnen maken zijn besluiten van de raad benodigd.

De raad wordt geadviseerd te besluiten over:

De "Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitenland van Rhon 2021" ; en over  
Het vaststellen van het "Bestemmingsplan Buitenland van Rhon 2021".

#### **Beoogd effect**

Een nieuw bestemmingsplan Buitenland van Rhon 2021, dat is gebaseerd op het Streefbeeld.  
Een actueel planologisch kader dat bijdraagt aan het behalen van de doelen van het Streefbeeld

#### **Argumenten**

*1.1 Om een zienswijze te kunnen beoordelen moet deze ontvankelijk zijn.*

Aan het indienen van een zienswijze zijn vereisten. Om een zienswijze in behandeling te kunnen nemen en dus om aan een inhoudelijke toetsing te kunnen toekomen, moet deze ontvankelijk zijn. Geconstateerd kan worden dat de zienswijzen aan de wettelijke indieningsvereisten voldoen. De zienswijzen zijn ingekomen binnen de gestelde termijn van 6 weken en daarom kunnen deze ontvankelijk verklaard worden.

*2.1 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 243 zienswijzen binnengekomen*

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 4 maart 2022 tot en met 14 april 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij zijn ook twee inloop(mid)dagen georganiseerd en kon men vragen stellen en opmerkingen achter te laten. Er zijn 243 zienswijzen ontvangen. De reacties zijn in de Nota van Zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of de zienswijze (on)gegrond was en of het ontwerp dientengevolge een aanpassing zou moeten hebben.

De meest reacties in de Nota Zienswijzen gingen over enerzijds de Graaf van Portland en anderzijds over de verkeersdruk in het gebied. Voor beide is een thematische beantwoording opgesteld, waar per individuele zienswijze naar verwezen kan worden. Inhoudelijk zijn de zienswijzen grotendeels gelijk aan de onderwerpen die ook al in de nota inspraak en vooroverleg naar voren zijn gekomen.

De Graaf van Portland wijzigt nauwelijks naar aanleiding van de zienswijzen. Wel is er een aanpassing in de onderbouwing opgenomen waarin het door de initiatiefnemer geschatte aantal personen mathematisch wordt onderschreven.

*2.2 In het bestemmingsplan zijn de doelen en de bedoeling van het Streefbeeld verwerkt.*

*Het bestemmingsplan is dan ook een uitwerking van deze keuzes.*

#### Streefbeeld

De Gebiedscoöperatie heeft een voorontwerpbestemmingsplan Buitenland van Rhon 2021 opgesteld, dat is gebaseerd op het Streefbeeld. Het Streefbeeld is een breed gedragen plan met inbreng van natuurorganisaties, boeren, recreatiedeskundigen, ondernemers en lokale betrokkenen. Het beschrijft de wijze waarop natuur, landbouw en recreatiedoelstellingen in het gebied van Buitenland van Rhon van 600 ha samengaan. Het in procedure gebrachte bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheden en flexibiliteit om de doelen van het Streefbeeld te faciliteren. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is met name de benodigde planologische bestemming hoogwaardige akkernatuur (HAN) wezenlijk.

#### De bestemming Hoogwaardige Akkernatuur (HA)

De planologische bestemming hoogwaardige akkernatuur (HA) is de meest wezenlijke aanpassing ten opzichte van de vigerende (Natuur)bestemming. Het is belangrijk dat de definitie van Hoogwaardige akkernatuur dusdanig is beschreven dat duidelijk is wat hiermee bedoeld wordt, dat de gewenste

natuur-inclusieve bedrijfsvoering uitgevoerd kan worden. Maar ook dat op basis daarvan handhavend toezicht kan worden gehouden en mogelijk ook onteigening kan plaats vinden.

Door de (leden van de) Gebiedscoöperatie is in overleg met de provincie en gemeente een beschrijving opgesteld, waarmee de gewenste bedrijfsvoering in overeenstemming is met de doelen van het streefbeeld en de gewenste bedrijfsvoering uitgevoerd kan worden. En ook is er een mogelijkheid gecreëerd waarin kan worden afgeweken van de definitie, zodat ook andere agrarische productietakken (zoals fruit, groente, ondergeschikte veehouderij) mogelijk gemaakt kunnen worden. Natuurinclusieve landbouw bestaat uit een component extensieve akkerbouw en een component natuur. De bestemmingsbeschrijving gaat vooral inhoudelijk in op deze definitie van natuurinclusieve landbouw.

### Recreatie en verkeersdruk

Zowel in het verkeersonderzoek als door insprekers wordt onderkend dat er knelpunten zijn in de verkeerssituatie die mogelijk worden versterkt als de recreatiedruk toeneemt. Dit is een direct gevolg van de besluitvorming rond de PKB-PMR, waarin is afgesproken dat het Buitenland van Rhoon een functie krijgt voor de regio die verkeer zal genereren. Om dit beheersbaar en veilig te houden zijn maatregelen nodig. Twee belangrijke maatregelen worden getroffen.

1. Opvang van bezoekers die met auto en openbaar vervoer het gebied bereiken in 3 entrees (TOP), van waaruit het gebied wandelend of per fiets verder kan worden bezocht. Deze entrees liggen aan de randen, net buiten het Buitenland van Rhoon. In deze entrees kunnen voorzieningen worden ondergebracht, zoals horeca, bezoekerscentra, fietsverhuur en dergelijke. Dit alles om het gebied zoveel mogelijk autoluw te houden.

2. Daarnaast zijn inrichtingsmaatregelen nodig. Deze inrichtingsmaatregelen kunnen enerzijds bijdragen aan het autoluw maken van het gebied (zoals wegen gedeeltelijk afsluiten of alleen voor bepaalde doelgroepen open stellen), anderzijds maatregelen die betrekking hebben op verkeersveiligheid. Dergelijke maatregelen kunnen gaan over de inrichting van bestaande wegen, maar ook de aanleg van nieuwe routestructuren voor langzaam verkeer, zodat deze gescheiden worden van snelverkeer.

Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om dergelijke verkeersmaatregelen te nemen. Voor verkeerstechnische aanpassingen zijn afzonderlijke verkeersbesluiten nodig. Het bestemmingsplan moet verkeersmaatregelen wel mogelijk maken. Daar voorziet het bestemmingsplan in voldoende mate in.

Om tot verkeersmaatregelen te komen, werkt de Gebiedscoöperatie in overleg met de wegbeheerder (waterschap) verschillende inrichtingsvarianten uit, gericht op uitvoering van de maatregelen. Essentieel aandachtspunt is dat het gebied op termijn drukker gaat worden, sterker nog, dat is altijd een van de doelstellingen geweest vanuit de PKB. Het is dus zaak om het groter aantal bezoekers in goede banen te leiden. Het HOE wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan, dat enerzijds uitgaat van opvang van recreanten in de drie entrees van het gebied, van waaruit bezoekers het gebied per fiets, wandelend of te paard kunnen verkennen. Anderzijds moet het gebied bereikbaar blijven voor eigen inwoners, maar ook voor bezoekers van bedrijven die ook een recreatieve functie hebben. Deze bevinden zich vooral ten Noorden van de Essendijk. Het autoluw houden van het gebied heeft daarom vooral betrekking op het gebied ten zuiden van de Essendijk. Dat de verkeerssituatie op bepaalde punten in het plangebied verbeterd dient te worden betekent niet automatisch dat er ook meer verkeer in het plangebied komt. De Gebiedscoöperatie is momenteel bezig met de uitwerking hiervan, in overleg met de wegbeheerder Waterschap Hollandse Delta.

ad 2. De gebiedscoöperatie stelt samen met belanghebbenden en omwonenden een inrichtingsplan voor het gebied op. In dit inrichtingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan verkeer en verkeersmaatregelen in zijn algemeenheid en de aanleg van fiets-, wandel- en ruitersporen, zijnde langzaam verkeer, in het bijzonder. Het is de bedoeling fiets-, wandel- en ruitersporen (deels) buiten de bestaande wegenstructuren te realiseren. Zo ontstaat een scheiding tussen snelverkeer en langzaam verkeer wat ten goede komt aan de verkeersveiligheid in het gebied. Belanghebbenden en omwonenden, maar ook de wegbeheerder (het waterschap) worden aangehaakt om te komen tot een breed gedragen inrichtingsplan. Enkele reclamanten noemen 'auto te gast' als een mogelijke verkeersmaatregel. De Gebiedscoöperatie gaat ook deze verkeersmaatregel 'auto te gast' nader onderzoeken en zo mogelijk opnemen in het inrichtingsplan.

In dit kader spannen de Gebiedscoöperatie, de Provincie, het waterschap en de gemeente



Albrandswaard zich in dat voor de zomer 2023 het inrichting en Beheerplan (IBP) wordt afgerond, ook met de opgave om afspraken te maken over de realisatie van de benodigde verkeersmaatregelen.

#### Horecabestemming Graaf van Portland

Bijna alle insprekers met een reactie over de Graaf van Portland geven aan dat ze zorgen hebben over: de schaalgrootte, aantal bezoekers, geluidsoverlast, licht hinder, aanzien Koedood, Stillegebied, verkeer: (te weinig) parkeren en toename verkeer op de Koedood, evenementen.

Er zijn in aantal veel gedeelde bezwaren, onder meer van de (Havenkwartier) bewoners uit de gemeente Barendrecht, de actiegroep "geen kolder in de polder" en ook de raad van de gemeente Barendrecht heeft een motie aangenomen en gevraagd om geen horecavestiging toe te staan in de polder Rhoon aan de Koedood. Ook heeft het gemeentebestuur van Barendrecht bekend gemaakt, dat mocht de gemeenteraad van Albrandswaard planologische rechten toekennen voor de horeca bestemming Graaf van Portland, dit zullen gaan aanvechten bij de Raad van State.

De Gebiedscoöperatie heeft zich tot taak om de doelen genoemd in het streefbeeld uit te voeren. Het initiatief Graaf van Portland draagt bij aan de recreatiedoelen. Het is noch van initiatiefnemers van de Graaf van Portland, noch van de gebiedscoöperatie de bedoeling geweest om met de Graaf van Portland een grootschalige voorziening te realiseren. 'De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een horecavoorziening met daarnaast activiteiten als zaalverhuur, een bed & breakfast, een winkeltje voor streekproducten en een infopunt voor het achterliggende Buitenland van Rhoon. Bovendien wordt er ruimte geboden voor recreatieve activiteiten als excursies, workshops en tochten.

De planvisie is nog eens goed beoordeeld en op onderdelen aangepast. In de planvisie wordt nadrukkelijk aandacht besteedt aan de (klein)schaligheid van deze uitspanning. Beperkingen en onderbouwingen daarvan zijn er op het gebied van:

Bezetting (een restaurant met 75 zitplaatsen, een zaal met plaats voor 50 personen, een terras met 75 zitplaatsen en een bed & breakfast van 2 kamers.

maximale oppervlakten voor bebouwing: hoofgebouw max. 475 m<sup>2</sup>, bijgebouw 200 m<sup>2</sup> en terras 200 m<sup>2</sup>).

het aantal te verwachten bezoekers (600- 700 op piekdagen)

aantal parkeerplaatsen (42)

geluidsoverlast / openingstijden (zomer van 10:00 tot 22:00 open, waarbij het terras vanaf 21:00 gesloten is / Winter van 10:00 tot 21:00 open, waarbij het terras vanaf 18:00 gesloten is).

verbod om evenementen te mogen organiseren

maximale grootte van het terras (75 zitplaatsen)

Verbreden watergang (200m<sup>2</sup>).

De Gebiedscoöperatie stelt zich op het standpunt dat "Graaf van Portland" als onderdeel (horecavoorziening) van het Streefbeeld bijdraagt aan de beleving van het gebied, waarin het een recreatief rustpunt vormt. In het Streefbeeld staat op deze locatie een horecavoorziening beschreven en op de kaart, met kleine ster, weergegeven. Er is in beoogde bijdrage voor het gebied een duidelijk onderscheid te maken met het ten oosten van het gebied gelegen recreatie punt Koedoodhaven. In het Streefbeeld dient de Koedoodhaven als entreepoort naar het Buitenland van Rhoon, terwijl de locatie van de graaf van Portland in het streefbeeld puur als horecalocatie is aangewezen. Beide locaties zijn individueel te ontwikkelen en zijn geen concurrent van elkaar. Ze streven immers beide verschillende doelstellingen van het Streefbeeld na.

Het college neemt de door de raad vastgestelde visie Streefbeeld tevens als uitgangspunt. Het is om die reden dat de Gebiedscoöperatie en het college de horecabestemming in het bestemmingsplan wil behouden.

Het toekennen van planrechten is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

#### Geen nieuwe woningen

In navolging van het besluit van de raad over het vaststellen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan zijn er in dit voorliggende bestemmingsplan geen planrechten voor nieuwe woningen opgenomen.

Ook niet langs de Vlakkenburg ten zuiden van de Essendijk. Dit standpunt heeft veel draagvlak bij uw raad en ook bij de Gebiedscoöperatie en de bewoners van Buitenland van Rhoon. In de reactie van de Provincie is te lezen dat de Provincie hierover nog wel graag het gesprek over zou willen aangaan. Enerzijds is deze reactie geen zienswijze en anderzijds zien de gemeente en de Gebiedscoöperatie - nog steeds- geen argumenten om hieraan tegemoet te komen. Voornaamste reden is dat toevoegen van woningen in dit buitengebied voor hoogwaardig akkernatuur niet passend is in de landschappelijke uitgangspunten en te behalen doelen van het streefbeeld.

### Actueel Beeldkwaliteitsplan (BKP) als beleidsregel vastgesteld door college

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan (BKP) is het borgen van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit gebeurt op drie verschillende manieren. 1. bewustmaken van de kwaliteiten in het gebied. 2. inspireren met illustrerende voorbeelden. 3. ruimtelijk ontwikkel- en toetsingskader. Nieuwe bebouwing is ook nodig omdat het buitengebied zich moet kunnen blijven ontwikkelen om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven. Uitvoering van initiatieven en bouwplannen moeten passen binnen de uitgangspunten van de inrichtingsvisie Streefbeeld en het beeldkwaliteitsplan. Ondernemers en inwoners van het gebied worden uitgedaagd om nieuwe activiteiten te ontwikkelen, met als doel het gebied verder te ontwikkelen als gebied waar natuur, landbouw en recreatie hand in hand gaan. Met een beeldkwaliteitsplan kan inzicht worden gegeven in de karakteristieke, gebiedseigen landschap elementen en principes voor vormgeving van landschap, erf en gebouw. Door met respect voor streekeigenheid te bouwen en te planten en oude landschappelijke en cultuurhistorische elementen op te nemen of te herinterpreteren kan dit unieke gebied mooi blijven en nog mooier worden. Het beeldkwaliteitsplan is een beleidsregel. In het bestemmingsplan wordt verwezen naar deze BKP-beleidsregel. Het is om reden van flexibiliteit wenselijk dat het college dit beeldkwaliteitsplan Buitenland van Rhooen als beleidsregel vaststelt in plaats dat de raad het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het bestemmingsplan vaststelt. Het college is dan namelijk bevoegd gezag om deze ook aan te passen. Dat geeft een wenselijke flexibiliteit en efficiëntere wijze van aanpassen mocht daar aanleiding voor zijn. Zou de raad het beeldkwaliteitsplan vaststellen als onderdeel van het Bestemmingsplan, dan is aanpassing alleen mogelijk door de raad. Aan het beeldkwaliteit plan (de beleidsregel) wordt nu getoetst via de regel in het bestemmingsplan (vastgesteld door de raad). In het beeldkwaliteit plan staan ook zaken die normaal onder de welstandstoets vallen. Die aspecten toetsen via het bestemmingsplan (met verwijzing naar beleidsregel) is mogelijk vanwege de CHW-status (Crisis en Herstel wet- status) van dit bestemmingsplan.

### In het plan is een landingsplek voor parachutisten gefaciliteerd.

In het voorliggende bestemmingsplan Buitenland van Rhooen is binnen het plangebied, op een door de Gebied Coöperatie aangewezen en beschikbaar gesteld perceel, de bestemming en functieaanduiding "specifiek voor landen van parachutisten" aangewezen. Het is gelegen ten zuiden van Koedoodpad/Poelweg /molenpolderpad, deels op de Leidingstraat en ten noorden van de Essendijk. Het is een landingsplek waar Skydive gebruik van kan maken. Zowel qua Streefbeeld, als bestemming en gebruik (raad bevoegd), als privaatrechtelijk (gronden zijn van de GC en verhuren dit onder voorwaarden aan SkyDive) als qua landingsrechten (plek valt binnen de luchtkolom aangewezen door ministerie) is dit een passend kader.

Vooraf de bewoners aan de Lage weg en Nieuwe weg die nabij de landingsplek wonen willen niet dat het parachutespringen gefaciliteerd zou moeten worden. Deze zijn tegen het door de partijen GC, gemeente en ministerie- faciliteren van het landen van parachutisten. Belangrijkste reden zijn geluid overlast en veiligheid. Daartoe is afgelopen seizoen meerdere keren een bijeenkomst geweest om met elkaar hierover van gedachten te wisselen en elkaars standpunten uit te wisselen. Er zijn afspraken gemaakt en geëvalueerd en zo nodig aangepast. Deelnemers aan het overleg zijn GC, Skydive en 2 bewoners van de Lageweg en de VVPA. Vaste onderwerpen in de bijeenkomsten zijn: Veiligheid, Geluid, 2e (extra) landingsplek en Communicatie. Aan de hand van de verslaggeving kan vastgesteld kan worden dat men in gesprek is met elkaar, maar dat er bij bewoners nog geen acceptatie of compromis is over de activiteiten van Skydive. Opgemerkt wordt dat er dit seizoen op verschillende plekken is geland, omdat het beoogde veld aan het begin van de zomer nog niet beschikbaar was. Veiligheid: De bewoners ervaren een onveilig gevoel omdat er ook parachutisten naar beneden komen die buiten de dropzone landen. Soms in de buurt van de dropzone, soms ook verder weg, nabij de Essendijk en de Achterweg. Bewoners geven aan dat ruiters op dagen dat er gesprongen het gebied niet in durven en het gebied vermijden. Ze keren om op de Lageweg of gaan verder via de Achterweg. Ook kunnen er losse spullen uit de lucht komen vallen. Niet ongebruikelijk voor parachute vluchten, maar bewoners geven aan dat dit onrust bij omwonenden oplevert. Mensen die dit zien gebeuren, schrikken hiervan.

Geluid: Bewoners hebben last van het geschreeuw van de springers, het geluid van het vliegtuig –het aan en afvliegen en als rondgecirkeld wordt boven de polder- en het geluid van de parachutes die openen, net als het geflapper van het kleine zeiltje boven het hoofd van de parachutisten. Door het vele mooie weer van de afgelopen maanden is er op heel veel dagen gesprongen waardoor voor

bewoners deze geluiden samen als dominant aanwezig in de polder wordt ervaren.

Deze zaken zijn bij u bekend en ook al onder de aandacht gebracht bij de vaststelling van het ontwerp stukken. U heeft daartoe ook een motie aangenomen.

Motie: De motie omvatte een drietal punten: 2e landingsplek; springtijden en dagen; mogelijk beleidsregels vaststellen.

2 e landingsplek: De gemeente heeft bij Skydive aangedrongen op een zoektocht naar een tweede landingsplaats. Ook de gebiedscoöperatie heeft als verhuurder van de landingsplek aangedrongen op het bevorderen van een dergelijke zoektocht door Skydive, met de toekomstige huurvoorwaarden als privaatrechtelijke stok achter de deur. Afgelopen periode heeft de gemeente hierover contact gehad met beide organisaties. Sky Dive heeft nog geen 2<sup>e</sup> landingsplek. De gemeente Hoekse waard (HW) is in beeld, maar Sky Dive slaagt er blijkbaar niet in om hier een grond perceel te kunnen huren of overeen te komen. Mocht het in de komende periode wel lukken, dan heeft de gemeente HW aangegeven dat het vanwege geloofszaken niet op zondagen gesprongen kan gaan worden. Het dilemma dat hiermee ontstaat is dat er alleen in de gemeente AW gesprongen kan worden en dat geeft veel druk op de huidige afspraken die daardoor niet zonder consequenties voor de bedrijfsvoering van Skydive afgeschaald kunnen worden, en anderzijds is Skydive wel erg afhankelijk van de huidige afspraken en die ene landingsplek. Het is dus in het belang van Skydive zelf, zich in te spannen voor een 2<sup>e</sup> landingsplek.

Spring tijden en spring dagen: Dat zijn woensdagavond (in de zomer), zaterdag en zondag tussen 09.00 en 21.00 uur. In dit kader kan er een beleidsregel worden opgesteld om een beperking aan te brengen op genoemde tijden en genoemde springdagen. Het voorstel is echter om het jaar 2023 nog te gebruiken om nader onderzoek te doen op de thema's geluid en veiligheid. Zodat we uw gemeentebestuur onderbouwd kunnen adviseren over mogelijke beperkende maatregelen over de springdagen en tijden.

Goede beleidsregels: Voordat er 'goede beleidsregels' opgesteld "moeten" worden, heeft het de voorkeur dat partijen met onderlinge afspraken er zelf uitkomen. Daartoe zijn al afgelopen spring seizoenen dan ook meerdere bijeenkomsten geweest en maatregelen ingezet om te ervaren wat en hoe je met elkaar wil samenwerken. De maatregelen die in werking zijn gezet zijn: - Een gezamenlijke app groep waarin de communicatie direct kan plaatsvinden; - Plaatsen van borden en vlaggen om het publiek en gebruikers visueel te informeren over de parachutespring activiteiten. Het voorstel is om nog te wachten met het op dit moment opstellen en vaststellen van beleidsregels, maar komend jaar 2023, een heel seizoen te ervaren en te evalueren hoe het verloopt. Ook omdat het beoogde veld aan het begin van de zomer nog niet beschikbaar was. Die ervaringen leiden dan of tot goede onderlinge afspraken of tot de juiste input om überhaupt goede regels op kunnen stellen, in plaats van nu al dwingende regels vanuit de gemeente vast te stellen.

### *3.1 Enkele zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het plan*

Het beantwoorden van de zienswijzen is tevens een belangenafweging. De zienswijzen zijn in de nota van Zienswijzen samengevat en beantwoord. Wij verwijzen u voor de volledige beantwoording naar deze nota. Enkele ingediende reacties geven op een aantal onderdelen aanleiding tot tekstuele en (ambtshalve) aanpassingen in het bestemmingsplan.

De voornaamste wijzigingen aan het vast te stellen bestemmingsplan zijn als volgt:

- In de toelichting is de term entreepunten vervangen door 'TOP-locaties'.

- H6.1 is geheel vervangen door een nieuwe tekst. Er is concreter geformuleerd hoe de agrariër zijn inkomen genereert en welke positie dit plan inneemt in de overgang naar natuurinclusieve landbouw binnen Nederland en Europa. Het experimentele karakter wordt benadrukt. Ook is in de nieuwe formulering beter benadrukt wat er gebeurt als er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om de doelen uit het streefbeeld te behalen, ondanks dat er nog steeds onzekerheden bestaan.

- In bijlage 4 is de ruimtelijke onderbouwing van 'Graaf van Portland' op een aantal punten bijgewerkt. De Graaf van Portland is niet langer benoemd als entreepunt van het gebied, conform streefbeeld+ en e belangrijkste wijziging is een stevigere onderbouwing van het te verwachte aantal bezoekers op een piekdag.

- Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage 6 verwijderd uit de bijlagen. Het beeldkwaliteitsplan is een beleidsregel die door het college is vastgesteld en dientengevolge aangepast kan worden en dat kan alleen als deze niet in het bestemmingsplan is opgenomen (anders is de raad bevoegd). Dat geeft een wenselijke flexibiliteit en efficiëntere wijze van aanpassen mocht daar aanleiding voor zijn.

- in de regels diverse begrippen toegevoegd/gewijzigd.

- In het artikel 'Hoogwaardige akkernatuur' is een minimale bedrijfsoppervlakte per agrarisch bedrijf opgenomen van 100 hectare. Hiermee wordt verzekerd dat er voldoende ruimte is voor de boer om zijn boterham op te kunnen verdienen.
- Correctie aan de inhoudsmaat voor woningen: 750 m<sup>3</sup> geldt alleen voor hoofdgebouwen.
- Enkele aanpassingen aan de artikelen voor leidingen n.a.v. van zienswijze van LSned en RRP (Rotterdam-Rijn Pijpleiding).
- Een andere aanpassing is dat de toetsbare criteria uit de beleidsregel uitwerking Streefbeeld zijn overgenomen in artikel 32 – bestemmingsplanactiviteit. Er bleek niet genoeg toegevoegde waarde in het hanteren van een aparte beleidsregel.
- Op de verbeelding is het bouwvlak aan De Zegenhoeve (Essendijk 4) vergroot.
- Na overeenkomsten tussen private eigenaren met de provincie zijn de agrarische bestemmingen aan Het Weegje 3/5 en Essendijk 9 gewijzigd naar een woonbestemming.
- de toetsbare criteria uit de beleidsregel uitwerking streefbeeld zijn opgenomen in artikel 32 van de regels. De beleidsregel uitwerking streefbeeld vervalt.

#### *4.1. De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.*

Ingevolge de Wet op de ruimtelijke ordening is het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid van de raad van de gemeente.

#### *4.2 Vaststellen betekent het afronden van de bestemmingsplanactualisatie voor het plangebied Streefbeeld Buitenland van Rhoon*

Om de afrondende ontwikkeling van de leefbaarheidscompensatie als gevolg van de aanleg van de Tweede Maasvlakte en de uitvoering van de doelen in het Streefbeeld mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het huidige bestemmingsplan voldoet niet, zo voorziet deze nog in de bestemming Natte Natuur, aanleg zoet klei oer moeras. Er is daarom een nieuwe planologische regeling nodig om de gewenste opgaven uit het Streefbeeld en met name de realisatie van Hoogwaardige Akkernatuur en gewenste recreatiedoelen met ondersteunende functies mogelijk te maken.

#### *4.3 besluitvorming volgens de beoogde planning is van belang als ook het verkrijgen van de vrijwaring als voorwaarde voor vaststellen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft al enige tijd geleden ter inzage gelegen. De afgelopen periode is besteedt in het opstellen van een nota van beantwoording, waarin de belangen en de doelen van het streefbeeld zijn gewogen, als ook het creëren van draagvlak voor deze beantwoording. De ALV van de Gebiedscoöperatie heeft inmiddels op 28 september jl. een besluit genomen. Het is nu aan college en raad om ook een besluit te nemen. Procedurele termijnen (genoemd in de Wro) laten inmiddels geen verder uitstel toe. De indieners van zienswijzen verwachten al enige tijd beantwoording en de gebruikers van de gronden hebben inmiddels ook planologische zekerheid en de nieuwe hoogwaardige akkernatuur bestemming nodig voor hun bedrijfsvoering.

Dus ook al is op het moment dat het college over dit voorstel besluit de schriftelijke getekende vrijwaring er nog niet, de procedurele voortgang is zeer gewenst. Het is in lijn van de verwachtingen en in navolging van bestuurlijke afspraak tussen de provincie en de gemeente dat de overeenkomst ten aanzien van de vrijwaring door GS wordt opgesteld en getekend is voordat de raad het besluit tot vaststelling neemt. Echter acht het college de voorwaarde van opschortende werking relevant.

Alle drie de partijen hebben tot het laatste moment ambtelijk en bestuurlijk inzet gepleegd en druk uitgeoefend om er uit te komen. Met de huidige "regeling" kunnen alle partijen (Gebiedscoöperatie, PZH, gemeente) uit de voeten. Het college is van mening dat het resultaat daarvan tot tevredenheid stemt.

#### *5.1 Er is een PKB budget en kosten zijn anderszins verzekerd*

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden dienen anderszins verzekerd te zijn. De gemeentelijke kosten voor de opgenomen horeca bestemming zijn anderszins verzekerd via een ontwikkelingsovereenkomst. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd via een PKB budget (rijk/provincie gelden).

#### *5.2 Er is een afspraak over de provinciale vrijwaring van de gemeente over de vervolgcosten*

De provincie heeft aangegeven een overeenkomst op te stellen waarin de gewenste vrijwaring over dit bestemmingsplan wordt voorzien. Gezien de gedane toezegging en in het kader van de gewenste voortgang van het proces en procedure wil het college de stukken doorzetten naar de raad. Daarbij nog steeds de aantekening makend dat de overeenkomst met de vrijwaring voor de gemeente

Albrandswaard voor de vervolgcosten zoals de planschade verhaal- proces- beroep- en vervolgcosten over dit nog vast te stellen bestemmingsplan met de provincie moet zijn gesloten als een vereiste voor de raad om het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan te kunnen nemen.

*6.1 Om rechtskracht te verkrijgen en rechtszekerheid te bieden is het wettelijk verplicht het besluit tot vaststellen bekend te maken*

Het vaststellingsbesluit van de raad voor het bestemmingsplan waarin wordt voorzien in de overeengekomen ruimtelijke kaders van het Streefbeeld wordt bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor 6 weken. Tegen dit besluit staat voor belanghebbenden beroep open bij de Raad van State. Eventuele afhandeling van beroepszaken neemt veel tijd in beslag. Bij geen beroep, of na uitspraak van de Raad van State over de ingediende beroepszaken, is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

### **Overleg gevoerd met**

GebiedsCoöperatie, Provincie Zuid Holland.

### **Kanttekeningen**

*5.1 Er zijn bestuurlijke gesprekken gevoerd die hebben geleid tot afspraken over de vrijwaring van de gemeente over de vervolgcosten*

Een planschade verhaal overeenkomst over eventuele verzoeken om planschade of beroepszaken over dit nieuw vast te stellen bestemmingsplan is nodig, omdat zonder deze overeenkomst er mogelijke financiële risico's zijn voor de gemeente Albrandswaard. Bovendien faciliteert de raad met het besluit tot vaststellen van dit plan een planologische kernbeslissing van hogere overheden. Het college van de gemeente is op grond van artikel 6.1 Wet op de ruimtelijke ordening gehouden is om op voornoemde verzoeken om een tegemoetkoming in planschade te beslissen en dat de met die besluiten gemoeide kosten in beginsel voor rekening van de gemeente zijn.

In de maanden oktober en november zijn bijeenkomsten geweest die tot meer inzicht hebben geleid over bepaalde randvoorwaardelijke zaken over deze complexe opgave van het bereiken van de doelen van het Streefbeeld. Op zichzelf is het te begrijpen dat het bereiken en exploitabel maken van de 3 diverse doelen natuur recreatie en akkerbouw en alle andere ambities, een complexe is. Het bereiken van draagvlak bij alle stakeholders, lopende opgaven (zoals grondverwerving, onteigening, planvorming, gewasbeschermingsmiddelen etc..) spelen allemaal mee. In navolging van bestuurlijke gesprekken en afspraken heeft de provincie aangegeven een overeenkomst op te stellen waarin de gewenste vrijwaring voor de gemeente over de vervolgcosten wordt voorzien.

In dat kader van deze gedane toezegging en in het kader van de gewenste voortgang van het proces en procedure wil het college de stukken doorzetten naar de raad. Daarbij nog steeds de aantekening makend dat de vrijwaring voor de gemeente Albrandswaard voor de vervolgcosten zoals de planschade verhaal- proces- beroep- en vervolgcosten over dit nog vast te stellen bestemmingsplan met de provincie moet zijn gesloten als een vereiste voor de raad om het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan te kunnen nemen.

*6.1 Het is de verwachting dat gebruik gemaakt gaat worden van het indienen van beroep.*

Gelet dat er 243 zienswijzen zijn ingediend, en bepaalde indieners van een zienswijzen al aangegeven hebben dat, indien de raad niet meegaat in hun reactie, er door hen beroep aangetekend gaat worden bij de Raad van State. Zo heeft de raad van de gemeente Barendrecht - over de vestiging van een horecabestemming Graaf van Portland- daarover zelfs een bekendmaking doen laten uitgaan.

### **Uitvoering/vervolgstappen**

Gedaan:

1. Vaststellen Streefbeeld (visie/beleid) : provincie 2018
2. Opstellen bestemmingsplan dat voorziet in een actueel planologisch kader dat de bestemmingen en dus de uitvoering van de doelen van het streefbeeld faciliteert.
3. Het doorlopen van de procedure tot vaststellen van het bestemmingsplan betreft:
  - Vaststellen Streefbeeld (visie/beleid), raad december 2020.
  - Opstellen VO BP door de Gebiedscoöperatie, mei 2021.
  - Aannemen van het voorontwerpbestemmingsplan, college 2021
  - Voorontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen en overleggen wettelijke partners
  - Houden informatieavond en inspraak gelegenheid (faciliteert de Gebied coöperatie) juni 2021
  - Vaststellen Nota van Beantwoording en van het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen, raad 7 feb 2022

- Bekendmaken en ter inzage leggen van het ontwerpbesluit (6 weken) en gelegenheid bieden voor indienen zienswijzen maart/april 2022
- In behandeling nemen zienswijzen, maken verslag (juni - oktober 2022)

#### Te doen

- Vaststellen van het bestemmingsplan, bevoegdheid raad, (januari/februari 2023);
- Bekendmaken en ter inzage leggen van het vaststellingsbesluit (6 weken) Q1 2023
- Mogelijkheid van beroep, Raad van State
- Bij geen beroep, onherroepelijk.

#### Financiën

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een PKB budget

Er is een afspraak over de provinciale vrijwaring voor de gemeente Albrandswaard over de vervolgkosten

#### Inclusiviteitstoets

nvt

#### Communicatie/participatie na besluitvorming

De indieners van een reactie krijgen bericht van de vastgestelde Nota zienswijzen, waarin de beantwoording van hun reactie staat. Ook worden de indieners geïnformeerd over het vaststellen van de ontwerpbestemmingsplan stukken en de data van de behandeling ervan door de raad van de gemeente.

Na besluitvorming door de raad tot vaststellen van de stukken ontvangen deze een bekendmaking over het er inzage gaan van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en dat daarop een beroep kan worden ingediend.

#### Bijlagen

---

1. CHW\_12e\_tranche\_MR\_Bijlage77\_Albrandswaard.pdf
2. Leeswijzer vaststelling BP BvR def.pdf
3. geanonim mail chw status 1-12-2021.docx
4. ter inzage gelegde ontwerp Buitenland van Rhoon 2021\_ontwerp\_excl bijlagen en verbeelding.pdf
5. ter inzage gelegde ontwerp Buitenland van Rhoon 2021\_ontwerp\_Verbeelding.pdf
6. vtg bericht vst BP.def.docx
7. Nota Zienswijzen BP Buitenland van Rhoon, versie 13 dec 2022. def.pdf
8. 211125 buitenland van rhoon beeldkwaliteitplan kleiner.pdf

## CONCEPT RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan "Buitenland van Rhooen 2021"		<b>Zaaknummer:</b> 426212

De raad van de gemeente Albrandswaard,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 13 december 2022,  
gelet op

Wet op de ruimtelijke ordening, Besluit Ruimtelijke Ordening, Crisis en Herstelwetgeving  
overwegende, dat

Het Streefbeeld Buitenland van Rhooen en het behalen van de doelen het uitgangspunt is;  
Op basis van dit Streefbeeld het ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte is opgesteld;  
Met ingang van 4 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder het ontwerpbestemmingsplan met  
bijbehorende stukken ter inzage heeft gelegen.

Iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kon  
brengen.

243 zienswijzen zijn ingediend op het bestemmingsplan.

Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoordt in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage  
"Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitenland van Rhooen 2021".

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen het plan op onderdelen is aangepast, zoals in de nota  
van zienswijzen is beschreven.

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins  
verzekerd is.

### BESLUIT:

---

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Buitenland van Rhooen 2021  
ontvankelijk te verklaren.
2. De "Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitenland van Rhooen 2021" en daarmee de  
beantwoording over welke zienswijzen deze *(on)gegrond* te verklaren en of er aanleiding is het plan  
op onderdelen aan te passen, vast te stellen;
3. Het plan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te  
passen zoals aangegeven in de bijlage "nota zienswijzen bestemmingsplan Buitenland van Rhooen  
2021".
4. Het Bestemmingsplan "Buitenland van Rhooen 2021", onder voorwaarde van en met een  
opschortende werking tot het moment van verkrijging van bedoelde vrijwaring van vervolgcosten door  
Gedeputeerde Staten, vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

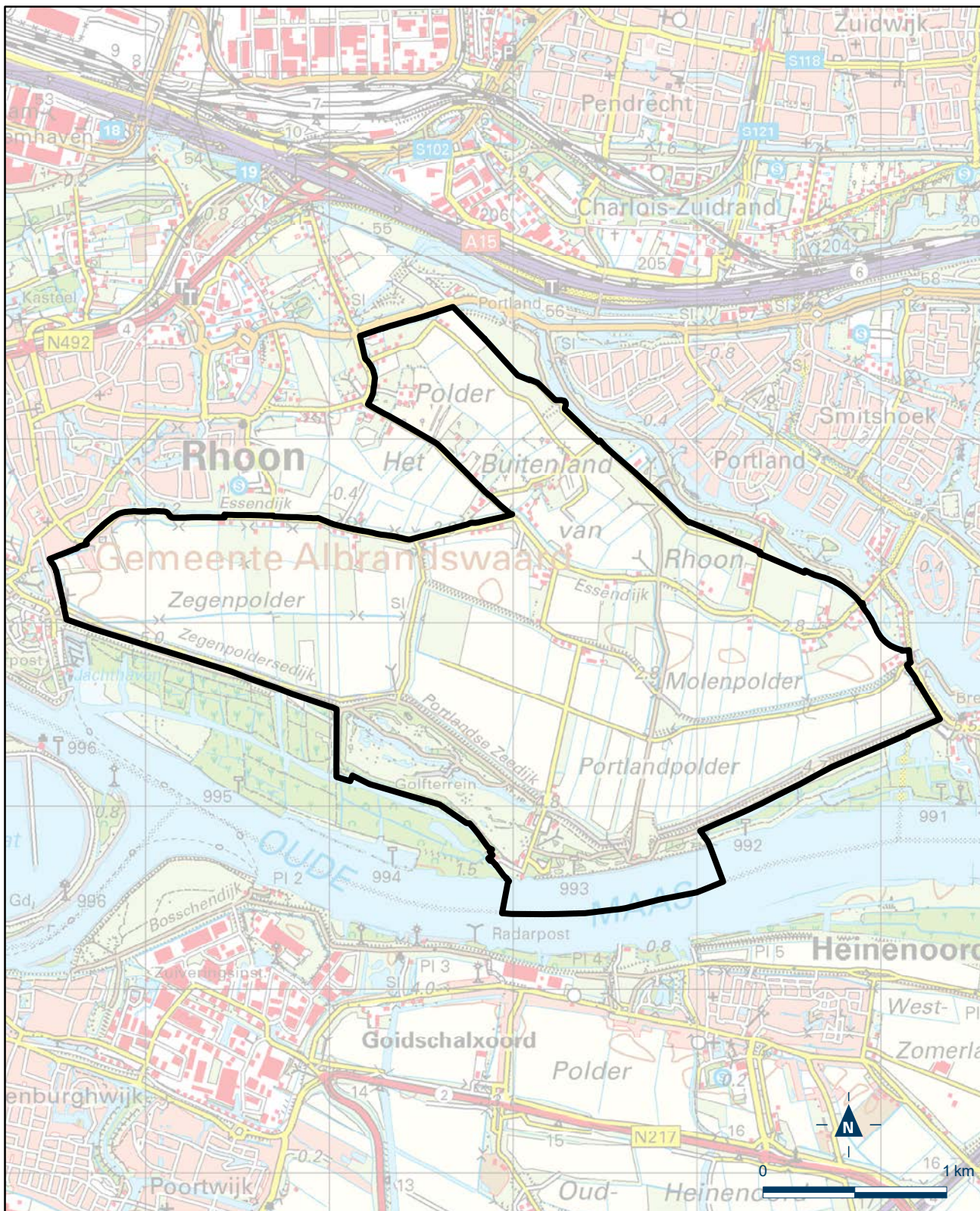
6. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021 bekendmaken en voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

---



# Bijlage 77 bij Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet

Kaart Albrandswaard, Buijtenland van Rhoon



# LEESWIJZER VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN BIJTENLAND VAN RHOON 2021

1 november 2022

In deze leeswijzer worden de voornaamste wijzigingen aan het vast te stellen bestemmingsplan beschreven, zodat deze voor eenieder makkelijk terug te vinden zijn.

## Nota Zienswijzen

De meest reacties in de Nota Zienswijzen gingen over enerzijds de Graaf van Portland en anderzijds over de verkeersdruk in het gebied. Voor beide onderwerpen is een thematische beantwoording opgesteld, waar per individuele zienswijze naar verwezen kan worden. Inhoudelijk zijn veel zienswijzen grotendeels gelijk aan de onderwerpen die ook al in de nota inspraak en vooroverleg naar voren zijn gekomen.

## Toelichting

De belangrijkste wijzigingen in de toelichting zijn:

- In paragraaf 3.3. is de term entrepunten vervangen door 'TOP-locaties'.
- In paragraaf 3.3. is toegelicht hoe verkeersmaatregelen via de bestemmingsplanactiviteit zijn geregeld.
- Omdat de beleidsregel is komen te vervallen, is in hoofdstuk 5 de tekst dienaangaande op enkele plaatsen aangepast.
- In paragraaf 5.7 is de minimale oppervlakte van 100 ha voor een agrarisch bedrijf ten zuiden van de Essendijk opgenomen.
- H6.1 is geheel vervangen door een nieuwe tekst. Er is concreter geformuleerd hoe de agrariër zijn inkomen genereert en welke positie dit plan inneemt in de overgang naar natuurinclusieve landbouw binnen Nederland en Europa. Het experimentele karakter wordt benadrukt. Ook is in de nieuwe formulering beter benadrukt wat er gebeurt als er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om de doelen uit het streefbeeld te behalen, ondanks dat er nog steeds onzekerheden bestaan.
- Diverse kleine wijzigingen.

## Bijlagen toelichting

De belangrijkste wijzigingen in de bijlagen behorende bij de toelichting zijn:

- Bijlage 4 – RO Graaf van Portland is op een aantal punten bijgewerkt. De Graaf van Portland is niet langer benoemd als entrepunt van het gebied, conform streefbeeld-plus en het te verwachte aantal bezoekers op een piekdag is steviger onderbouwd.
- Bijlage 6 – Beeldkwaliteitsplan is verwijderd uit de bijlagen. Het beeldkwaliteitsplan is een beleidsregel die door het college aangepast kan worden. Dat is niet mogelijk als deze in het bestemmingsplan is opgenomen.

## Regels

De belangrijkste wijzigingen in de regels zijn:

- Diverse begrippen (artikel 1) zijn toegevoegd of gewijzigd.
- In het artikel 7 'Hoogwaardige akkernatuur' zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
  - De toets aan het beeldkwaliteitsplan is anders geformuleerd (7.2 en 7.3). Dit geldt ook voor art. 5, 9, 16 en 17;
  - Er zijn nieuwe criteria (doelmatig, bedrijfsvoering van een volwaardig extensief agrarisch bedrijf, maximaal 2 ha) toegevoegd aan 7.3, afwijken van de bouwregels;
  - Er is een nieuw lid 7.4, specifieke gebruiksregels, toegevoegd dat toeziet op een verbod op intensieve veehouderij (dit geldt ook voor art. 5) en een minimale bedrijfsoppervlakte per agrarisch bedrijf ten zuiden van de Essendijk.
- Correctie aan de inhoudsmaat voor woningen (art 16): 750 m<sup>3</sup> geldt alleen voor hoofdgebouwen.
- Enkele aanpassingen aan de artikelen voor leidingen n.a.v. van zienswijze van LSned en RRP (Rotterdam-Rijn Pijpleiding).
- In de bestemmingsplanactiviteit (art 32) zijn de volgende aanpassingen gedaan:

- In lid 1 sub 2 zijn criteria opgenomen, die oorspronkelijk in de beleidsregel stonden (criteria voor het toestaan van andere gebruiksactiviteiten)
- Er is een nieuw lid 3 ingevoegd die verkeersmaatregelen mogelijk maakt via een omgevingsvergunning, inclusief toetsingscriteria;
- Het oorspronkelijke lid 3 (overige gebruiksactiviteiten), wordt nu lid 4. Ook hiervoor zijn de criteria gebruikt die oorspronkelijk in de beleidsregel waren opgenomen. Ook komt hierin het onderscheid in recreatie ten noorden en zuiden van de Essendijk tot uiting.
- Omdat alleen het Beeldkwaliteitsplan als beleidsregel is opgenomen, is artikel 34 (beleidsregels) hierop aangepast.
- Diverse kleinere aanpassingen en correcties in de regels.

### **Verbeelding**

De belangrijkste wijzigingen op de verbeelding betreffen:

- Bouwvlak aan De Zegenhoeve (Essendijk 4) is vergroot.
- Na overeenkomsten met de provincie zijn de agrarische bestemmingen aan Het Weegje 3/5 en Essendijk 9 gewijzigd naar een woonbestemming.
- Een bouwvergunning die eerder is verleend voor Lageweg 4 is vertaald in de verbeelding

### **Beleidsregel Uitwerking Streefbeeld**

De criteria uit de beleidsregel Uitwerking streefbeeld zijn opgenomen in artikel 32 van de regels. De beleidsregel Uitwerking streefbeeld vervalt.

### **Graaf van Portland**

Naar aanleiding van de zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing van De Graaf van Portland op onderdelen aangevuld. Met name de onderbouwing van het aantal bezoekers dat door de initiatiefnemer was ingeschat, is nader onderzocht en onderbouwd.

**Verzonden:** woensdag 1 december 2021 10:38

**Onderwerp:** publicatie 12 tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet Staatscourant

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij wil ik u graag mededelen dat de twaalfde tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet op 1 december jl. is gepubliceerd in de Staatscourant ([Stcrt. 2021, 47783](#)). De regeling zal met ingang van 2 december 2021 in werking treden. Uw project is in deze tranche opgenomen, u kunt vanaf 2 december dus gebruikmaken van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt.

Heeft uw vragen of wilt u advies, dan kunt u contact met ons opnemen via [postbus.chw@minbzk.nl](mailto:postbus.chw@minbzk.nl).

Met vriendelijke groet

Team Crisis- en herstelwets

.....  
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**  
**Directie Ruimte en Leefomgeving**  
Turfmarkt 147 | 2511 DP Den Haag  
Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag



---

# BUIJTENLAND VAN RHOON 2021

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

7 februari 2022

**RHO ADVISEURS**





# Buitenland van Rhoon 2021

Albrandswaard

bestemmingsplan

## identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0613.BPBuitenlandvRh21-ONT1

projectnummer:

20191908

opdrachtleider:

D.J. Verhaak

## planstatus

datum:

21-04-2021

25-05-2021

07-02-2022

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

# RHO ADVISEURS

Weena 505  
Postbus 150  
3000 AD Rotterdam  
T: 010-20 18 555  
E-mail: [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)

**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.





# Inhoudsopgave

## Toelichting

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging plangebied	13
1.3	Vigerend bestemmingsplan	14
1.4	Leeswijzer	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Ruimtelijk beleidskader</b>	<b>15</b>
2.1	Inleiding	15
2.2	Rijksbeleid	15
2.3	Provinciaal beleid	20
2.4	Gemeentelijk beleid	33
2.5	Overig beleid	37
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>41</b>
3.1	Historische beschrijving	41
3.2	Huidige situatie	43
3.3	Toekomstige situatie	44
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>53</b>
4.1	Inleiding	53
4.2	M.e.r.-beoordeling	53
4.3	Bedrijven en milieuhinder	54
4.4	Water	55
4.5	Wegverkeerslawaaï	60
4.6	Ecologie	60
4.7	Verkeer	68
4.8	Luchtkwaliteit	74
4.9	Externe veiligheid	75
4.10	Bodemkwaliteit	78
4.11	Archeologie	79
4.12	Cultuurhistorie	81

<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Artikelsgewijze toelichting</b>	<b>83</b>
5.1	Inleiding en opzet van dit plan	83
5.2	Artikel 1 en 2; Begripsbepalingen en Wijze van meten	83
5.3	Artikel 3; Doelstelling bestemmingsplan met verbrede reikwijdte	84
5.4	Artikel 4; Specifieke doelstelling	84
5.5	Artikel 5; Gemengd - zorgboerderij	86
5.6	Artikel 6; Gemengd - Educatief Centrum	86
5.7	Artikel 7; Hoogwaardige akkernatuur	86
5.8	Artikel 8; Hoogwaardige akkernatuur - Waterkering	87
5.9	Artikel 9; Horeca	87
5.10	Artikel 10; Recreatie	87
5.11	Artikel 11; Sport - Golfbaan	87
5.12	Artikel 12; Tuin	88
5.13	Artikel 13; Verkeer	88
5.14	Artikel 14; Water	88
5.15	Artikel 15; Water - Waterweg	88
5.16	Artikel 16; Wonen	88
5.17	Artikel 17; Wonen - Zorgwoning	89
5.18	Artikel 18 tot en met 23; Leidingen	89
5.19	Artikel 24; Waarde - Archeologie 1	89
5.20	Artikel 25; Waarde - Archeologie 2	90
5.21	Artikel 26; Waterstaat - Waterkering	90
5.22	Artikel 27; Waterstaatkundige functie	90
5.23	Artikel 28; Anti-dubbeltelregel	90
5.24	Artikel 29; Parkeren	90
5.25	Artikel 30; Algemene bouwregels	90
5.26	Artikel 31; Activiteiten in strijd met dit bestemmingsplan	91
5.27	Artikel 32; Bestemmingsplanactiviteit	92
5.28	Artikel 33; Algemene aanduidingsregels	92
5.29	Artikel 34; Beleidsregels	93
5.30	Artikel 35 en 36; Overgangsrecht en Slotregel	94
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>95</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	95
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	96

## **Bijlagen toelichting**

<b>Bijlage 1</b>	<b>M.e.r.-beoordeling</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Toelichting gebruik mogelijkheden Chw</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Verkeersonderzoek Goudappel Coffeng</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Ruimtelijke Onderbouwing Graaf van Portland</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Recreatievisie Buitenland van Rhooon 2030</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan Buitenland van Rhooon</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Streefbeeld Buitenland van Rhooon</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Aeriusberekening gebruiksfase</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Nota Inspraak en Vooroverleg</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Onderzoek akkerflora Buitenland van Rhooon 2019</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Onderzoek akkervogels Buitenland van Rhooon 2019/2020</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>Raadsbesluit ontwerpbestemmingsplan BvR21</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>Amendement ontwerpbestemmingsplan BvR21</b>



---

# TOELICHTING

**RHO ADVISEURS**

---





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Bij de ontwikkeling van de tweede Maasvlakte is in de Planologisch Kernbeslissing Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR) vastgelegd dat de leefbaarheid van de regio verbeterd zou worden. In het Bestuursakkoord inzake uitvoering van het PMR is afgesproken dat de provincie Zuid-Holland in opdracht van het Rijk uitvoering geeft aan de realisatie van 750 ha natuur- en recreatiegebied. Een van de gebieden waar dit plaats zou moeten vinden, is het Buitenland van Rhoon. In 2006 is voor dit gebied aangegeven dat een openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied wordt gerealiseerd met een oppervlak van circa 600 hectare. Het gebied ten noorden van de Essendijk zou de hoofdfunctie openlucht- recreatie met natuurwaarden krijgen. Het gebied ten zuiden van de Essendijk zou de hoofdfunctie hoogwaardige natuur met recreatief medegebruik krijgen. Later is hiervoor het vigerende Bestemmingsplan Buytenland vastgesteld.

Dat bestemmingsplan kwam echter niet overeen met wat bewoners en gebruikers van het gebied voor ogen hadden. Vanwege dit gebrek aan draagvlak is in 2014 op initiatief van lokale agrariërs een alternatief plan gepresenteerd met de titel "Levend Buitenland van Rhoon". Dit plan is gebaseerd op de realisatie van hoogwaardige akkernatuur; een vorm van natuur die hand in hand gaat met recreatie en landbouw en die past bij het cultuurhistorisch polderlandschap.

Vanuit de Tafel van Borging (waarin overheden, maatschappelijke organisaties en Havenbedrijf Rotterdam zijn verenigd) werden met name door betrokken natuurpartijen echter zorgen geuit over de te bereiken natuurwaarden in dit plan. Na adviezen van Alterra, oud-Minister Cees Veerman en een Commissie van drie kwartiermakers hebben het Rijk en de Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland uiteindelijk besloten om het alternatieve plan wel te omarmen, maar op voorwaarde dat het plan samen met betrokken natuur- en recreatiepartijen verder zal worden uitgewerkt tot gedeelde verifieerbare doelen. Dit was de aanleiding voor het Louis Bolkinstituut en de Vereniging Nederlands Cultuurlandschap, met inbreng van natuurorganisaties, agrarische ondernemers, recreatie- deskundigen en lokale betrokkenen, een Streefbeeld op te stellen. In het streefbeeld zijn de doelen beschreven die de komende jaren moeten worden gerealiseerd op het gebied van natuur, landbouw en recreatie. Het Streefbeeld wordt gerealiseerd door de gebiedscoöperatie waarin (lokale) natuurpartijen, agrarische ondernemers en recreatieondernemers op een gelijkwaardige manier samenwerken.

Het Streefbeeld is door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland op 3 juli 2018 vastgesteld. De gemeenteraad van Albrandswaard heeft het Streefbeeld op 14 december 2020 vastgesteld. Daarmee is geborgd dat het Streefbeeld als visiedocument dient voor het Buitenland van Rhoon, voor zowel gemeente, provincie als gebiedscoöperatie. Het Streefbeeld wordt met onderliggend bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt en geborgd.

## Streefbeeld

Het Streefbeeld is er op gericht om binnen het raamwerk van het cultuurhistorisch waardevolle polderlandschap 'hoogwaardige akkernatuur' te realiseren. Hiermee wordt de biodiversiteit versterkt, die door de intensivering van de landbouw in het geding is gekomen. Het Streefbeeld zet met genoemde maatregelen daarom vol in op het herstellen van kenmerkende akkerflora en akkervogels. Doordat agrariërs in het gebied hier samen met natuurorganisaties aan werken, biedt het Streefbeeld een unieke kans op het herstellen van deze kenmerkende natuurwaarden (zie figuur 1.1).



Figuur 1.1 - Samenvattende kaart uit het Streefbeeld

Binnen de randvoorwaarden van het herstel van akkerflora en akkervogels is er niet alleen ruimte voor natuurinclusieve landbouw, maar ook voor passende vormen van recreatief medegebruik. Door middel van monitoring en lerend beheeren, gaan de agrarische ondernemers die lid zijn van de gebiedscoöperatie in de komende jaren ontdekken hoe de natuurdoelstellingen behaald gaan worden met aangepast agrarisch gebruik. De bedoeling is dat natuur en landbouw elkaar zullen versterken wat ook een positief effect zal hebben op het recreatief medegebruik door het herkenbare polderlandschap en de (akker)natuur. De ligging van het Buitenland van Rhoon in de zuidrand van de stadsregio Rotterdam, zorgt ervoor dat de recreatie mogelijkheden in dit deel van de stadsregio sterk verbeteren. Dat is ook een van de redenen dat dit gebied als zodanig is aangewezen in de PMR.

In paragraaf 3.3 wordt verder ingegaan op de toekomst die het Streefbeeld schetst en de samenhang met het voorliggend bestemmingsplan.



## **Landbouw van de toekomst**

De huidige moderne landbouw in Nederland loopt steeds meer aan tegen de grenzen van duurzame voedselproductie. Stikstof, geur, mest, het gebruik van bestrijdingsmiddelen en schaalvergroting zijn zomaar enkele onderwerpen die regelmatig ter discussie staan. Met de visie Landbouw, Natuur en Voedsel, Waardevol en Verbonden heeft de minister van Landbouw en voedselveiligheid een perspectief geschetst, waarbij circulaire- en natuurinclusieve landbouw de koers bepalen. Daarmee wordt de landbouw duurzamer, komt er zo min mogelijk afval vrij, is de uitstoot van schadelijke stoffen zo klein mogelijk en worden grondstoffen en eindproducten met zo min mogelijk verliezen benut.

Vergroten van de biodiversiteit, behoud van ruimtelijke kwaliteit en recreatief medegebruik van het platteland zijn doelen die daar nauw mee samenhangen.

In die zin is het Streefbeeld voor het Buitenland van Rhon meer dan een visie op de toekomstige inrichting en beheer van enkele polders in het IJsselmondegebied. Het is eveneens een experiment voor circulaire- en natuurinclusieve landbouw in Nederland en Europa. Gezien de verduurzamingsdoelen en de rol die de landbouw daarin speelt, wordt dit plan door velen gezien als een voorbeeld van circulaire en natuurinclusieve landbouw zoals de minister dat bedoelt.

Dat betekent tegelijkertijd dat agrariërs een reëel inkomen moeten kunnen verdienen op basis van natuurinclusieve landbouw en dat vergoedingen beschikbaar moeten komen voor de natuurprestatie die van agrariërs wordt verlangd. Daarnaast kunnen mogelijkheden worden benut dit inkomen aan te vullen met bijvoorbeeld het leveren van producten voor de lokale markt en nevenfuncties op het bedrijf. Ook een aangepaste pacht prijs die past bij deze vorm van landbouw is van invloed op het inkomen van de agrariër.

Het moge duidelijk zijn dat dit perspectief niet van de ene op de andere dag gerealiseerd is. De minister streeft ernaar circulaire landbouw in 2030 in Nederland te introduceren. Tot die tijd wordt er volop geëxperimenteerd in diverse pilots om van nieuwe ervaringen te leren. Zo zal het streven naar circulaire landbouw organisch kunnen groeien.

## **Bestemmingsplan verbrede reikwijdte**

Gezien dit langetermijnperspectief dient het bestemmingsplan daarop aan te sluiten. Een plan dat aansluit bij de doelen die we nastreven en voldoende flexibel is om nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan die doelen te kunnen accommoderen. Om die reden stellen we een bestemmingsplan Verbrede reikwijdte op. In een dergelijk bestemmingsplan hebben we de mogelijkheid om op onderdelen vooruit te lopen op de Omgevingswet en kunnen we flexibiliteit toevoegen waar dat gewenst is. Tegelijkertijd biedt een dergelijk bestemmingsplan voldoende handvatten om kwaliteiten van natuur, landschap en cultureel erfgoed te borgen.

Het bestemmingsplan kan worden gezien als een uitnodiging aan initiatiefnemers en ontwikkelaars om de mogelijkheden die het plan biedt, te benutten. Omdat de ontwikkeling van het gebied vooral aan de gebiedscoöperatie en initiatiefnemers wordt overgelaten, kan niet van de gemeente worden verlangd dat ze reeds bij het opstellen van het bestemmingsplan aangeeft hoe dit precies moet worden uitgevoerd. Om deze reden is de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen, niet van toepassing. De gemeente zal de ontwikkelingen in het gebied vooral faciliteren en in mindere mate zelf de uitvoering ter hand nemen. Dit past goed bij het organisch groeien naar het Streefbeeld.

Ook in het huidige stadium van het ontwerpbestemmingsplan komt deze dynamiek tot uiting. De visie waar we met het Buitenland van Rhoon naar toe willen is helder verwoord in het Streefbeeld. Na de oplevering van het Streefbeeld in 2018 en de oprichting van de gebiedscoöperatie aan het einde van dat jaar, is de realisatie van de maatregelen ter hand genomen door de gebiedscoöperatie. Het streven is om verwerving van gronden en inrichting van het gebied in 2026 af te ronden. Dat wil niet zeggen dat daarmee ook alle doelen gerealiseerd zijn. Om tot hoogwaardige akkernatuur te komen, is langjarig beheer en monitoring nodig.

Het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan is daarin een momentopname, waarin de ontwikkelingen van dat moment verwerkt zijn het bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen gaan gedurende het planproces (van voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan en van ontwerp- naar vastgesteld bestemmingsplan) gewoon door. Als in een volgende fase bepaalde ontwikkelingen zodanig zijn uitgekristalliseerd, dat ze rechtstreeks in de regels of naar de verbeelding kunnen worden vertaald, dan doen we dat. Als een ontwikkeling nog niet zo ver is, kunnen later via de flexibiliteitsbepalingen dergelijke ontwikkelingen alsnog worden gerealiseerd.

In Bijlage 2 Toelichting gebruik mogelijkheden Chw is aangegeven op welke manier gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden van de pilot-status onder de Crisis- en herstelwet.

### **Rolverdeling**

Drie partijen vervullen een sturende rol bij de realisatie van het Streefbeeld; de gebiedscoöperatie, de gemeente en de provincie. Deze rolverdeling ziet op twee verschillende taken.

1. de realisatie van het Streefbeeld;
2. het opstellen (en uiteindelijk vaststellen) van een bestemmingsplan.

Voor de realisatie van het Streefbeeld zijn de gebiedscoöperatie en provincie aan zet, waarbij de rol- en taakverdeling is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

De gebiedscoöperatie is de uitvoeringsorganisatie die verantwoordelijk is voor de planvorming, realisatie en beheer van het gebied. Zij verpachten de ter beschikking gestelde gronden en zijn eerste aanspreekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Ook zijn zij verantwoordelijk voor de monitoring en doet daarvan verslag in jaarplannen.

De provincie is eindverantwoordelijk voor de realisatie van het project, waarbij de gebiedscoöperatie de ruimte wordt geboden om binnen de overeengekomen kaders tot zelfrealisatie over te gaan. Daartoe stelt de provincie middelen (grond en geld) ter beschikking aan de gebiedscoöperatie en ziet de provincie toe op de voortgang en de uitvoering van het project. Als dat nodig is om tot realisatie te komen, zal de provincie ook tot grondverwerving en onteigening over gaan.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is de gebiedscoöperatie initiatiefnemer en de gemeente het bevoegd gezag om het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen. Ook de provincie heeft hierin een rol en toetst het provinciaal belang.

Het bestemmingsplan moet de realisatie van het Streefbeeld mogelijk maken. Dit kan door enerzijds de gewenste situatie te bestemmen, anderzijds door vergunningen voor nieuwe ontwikkelingen te verlenen. De gebiedscoöperatie voorziet de gemeente bij de vergunningverlening van advies.

Uiteraard bestaat er grote samenhang tussen de realisatie van het Streefbeeld en het bestemmingsplan. Zoals gezegd worden de gronden zodanig bestemd dat wordt bijgedragen aan de doelen van het Streefbeeld. Zo is het grootste deel van het gebied bestemd als Hoogwaardige akkernatuur. Tegelijkertijd zullen zich nieuwe ontwikkelingen in het gebied voordoen, die eveneens bijdragen aan de doelen van het Streefbeeld. Het bestemmingsplan maakt dergelijke ontwikkelingen mogelijk door het opnemen van flexibiliteitsbepalingen.

Door de verwevenheid tussen de realisatie van het Streefbeeld en het opstellen van het bestemmingsplan, werken gebiedscoöperatie, gemeente en provincie samen bij het opstellen van het bestemmingsplan.

#### **Samenwerking in de praktijk**

De samenwerking tussen gemeente en gebiedscoöperatie op basis van dit bestemmingsplan, vindt plaats op het gebied van beleidsvorming als vergunningverlening.

De gebiedscoöperatie is eerste aanspreekpunt voor initiatiefnemers die ontwikkelingen in het Buitenland van Rhooen willen realiseren. Bij concrete aanvragen voor vergunningen op basis van het bestemmingsplan, adviseren zij de gemeente hierover. De gemeente neemt als bevoegd gezag uiteindelijk een besluit over de aanvraag.

In dit bestemmingsplan wordt gewerkt met beleidsregels. Deze kunnen al naar gelang de behoefte worden uitgebreid of aangepast. Ook hierin heeft de gebiedscoöperatie een adviserende rol richting gemeente. De gemeente stelt nieuwe of aangepaste beleidsregels vast. Hierin is het college het bevoegd gezag.

## **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied Buitenland van Rhooen is aan weerszijden ingesloten door de dorpen Rhooen en de VINEX locaties Portland en Carnisselande (Barendrecht). De zuidoostzijde van het plangebied loopt gelijk aan de gemeentegrens met de gemeente Barendrecht. In de zuidzijde van het plangebied ligt een golfbaan die grenst aan de Oude Maas. Net ten noorden van het plangebied ligt de snelweg A15. Het plangebied wordt van noord naar zuid doorkruist door een leidingstrook. Het gebied zelf is één van de dichtstbij gelegen open landschappen voor de bewoners van het stedelijk gebied van Rotterdam en omstreken. Bovendien is dit gebied het grootste resterende open groengebied van het eiland IJsselmonde.

De Rand van Rhooen en het Binnenland van Rhooen zijn niet meegenomen in het plangebied, ondanks dat in het vigerende bestemmingsplan 'Buitenland van Rhooen' deze gebieden wel waren meegenomen.

Voor het gebied dat bekend staat als 'Rand van Rhooen' bestaat geen duidelijkheid over de gewenste invulling van het gebied. Voor het Binnenland van Rhooen is een bestuursovereenkomst gesloten tussen gemeente en provincie waarin de gewenste ontwikkelingen staan omschreven, maar over de verdere gewenste invulling van dit gebied bestaat nog onvoldoende duidelijkheid. Wel heeft dit gebied (ten noorden van het plangebied) een belangrijke toekomstige functie voor het Buitenland van Rhooen, in de vorm van een entreepoort. In deze entreepoort moet ruimte geboden worden aan bijvoorbeeld intensievere vormen van recreatie, een bezoekerscentrum, bijbehorende horeca en een recreatief transferium.

Er is één gebied dat niet in het Streefbeeld is omschreven, maar wel wordt meegenomen in het plangebied. Dat is de golfbaan aan de Oude Maas en de directe omgeving ervan. Er zijn in dit gebied geen ontwikkelingen bekend die vragen om een nadere afweging. De mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet zijn daarom niet nodig voor het gebied van de golfbaan en omgeving.



Figuur 1.1 - Plangebied Buitenland van Rhoon

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert momenteel het 'Bestemmingsplan Buytenland'. Dit bestemmingsplan is op 19 juni 2013 vastgesteld door de gemeente Albrandswaard. In paragraaf 1.2 is beschreven waarom de omvang van het plangebied afwijkt van het plangebied uit het vigerende bestemmingsplan.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het vigerende beleid weergegeven, waarna in hoofdstuk 3 de huidige en toekomstige (planologische) situatie beschreven worden. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten toegelicht en in hoofdstuk 5 komt de artikelsgewijze toelichting aan de orde. Hierin staat welke keuzes zijn gemaakt bij het opstellen van de regels. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht geboden van de ruimtelijk relevante beleidskaders voor het plangebied. Achtereenvolgens wordt ingezoomd op het geldende rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Samen vormen deze de beleidskaders waarbinnen de beoogde ontwikkeling plaats dient te vinden.

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020) en Barro (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) formuleert het Rijk een nieuwe integrale aanpak waarin samen met andere overheden en organisaties optimaal kan worden gewerkt aan behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen spelen de volgende vier prioriteiten de komende een grote rol in de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland:

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

#### *Nationale belangen*

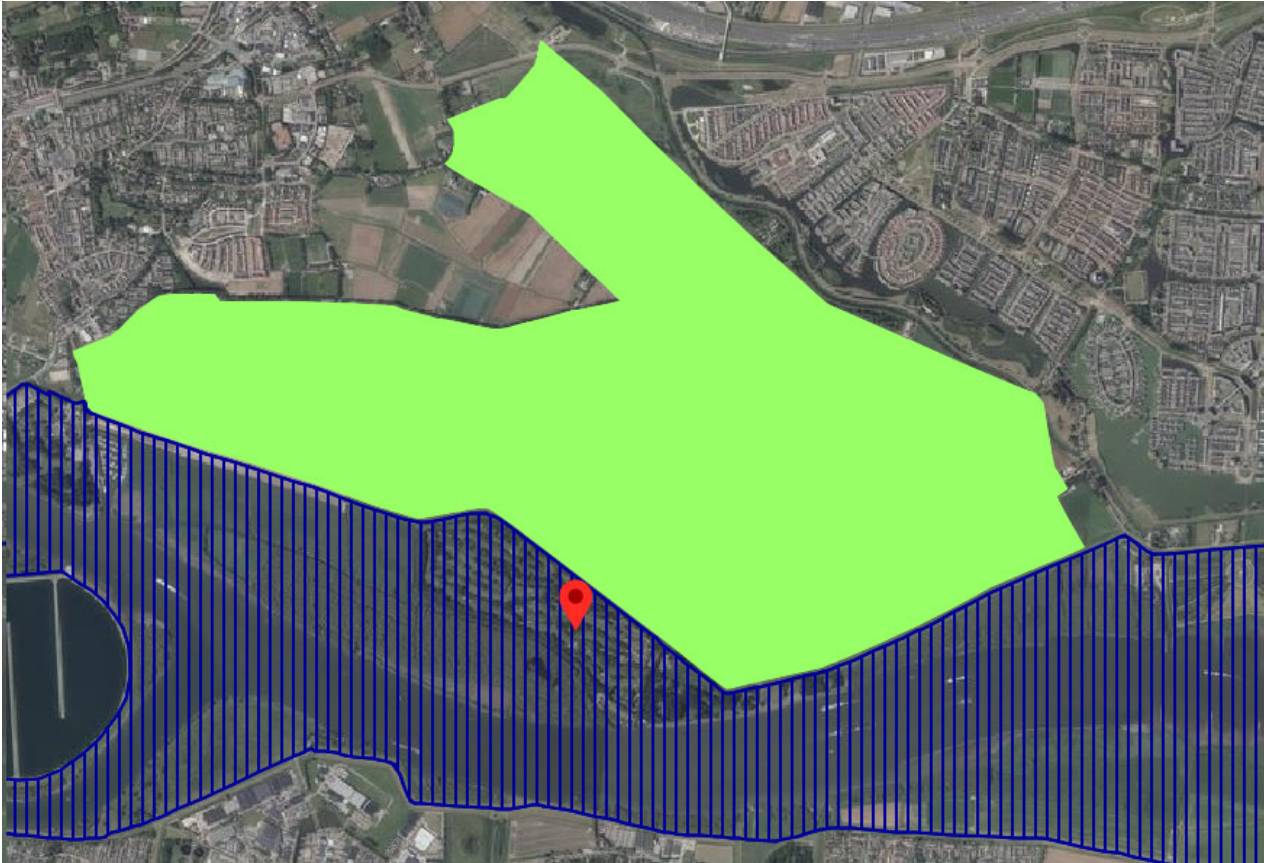
Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 21 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De belangen zijn momenteel nog vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Na ingang van de Omgevingswet wordt dit vertaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Barro gaat het om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

In het plangebied Buijtenland van Rhooen zijn meerdere nationale belangen uit de NOVI verankerd. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
4. Beperken van klimaatverandering.
5. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
6. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
7. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
8. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
9. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en in 2020 voor het laatst geactualiseerd. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Nationale Omgevingsvisie, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen, om deze belangen te borgen.

In figuur 2.1 is onder andere te zien dat het plangebied specifiek is aangewezen als natuur- en recreatiegebied vanuit het Barro.



Figuur 2.1 - het groene vlak is natuur- en recreatiegebied Midden-IJsselmonde. Blauw is rivierbed.  
(bron: Ruimtelijke plannen)

#### *Toetsing en conclusie - NOVI*

In de NOVI komen een viertal beleidskeuzes voorbij die relevant zijn voor het gebruik van het gebied Buitenland van Rhoon. De vier beleidskeuzes worden hieronder behandeld. De beleidskeuzes komen voort uit prioriteit 4) 'een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

*Beleidskeuze 4.1 - In het landelijk gebied verbeteren we de balans tussen het landgebruik en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht.*

Het Rijk stelt dat herstel en verbetering van de Nederlandse natuur als geheel noodzakelijk is. Dat wil het Rijk behalen door natuurversterking en natuurinclusieve inrichting van de ruimte. Daarbij is het enerzijds het beschermen van de natuur tegen schadelijke middelen en anderzijds een prettig ruimtelijk leefklimaat heerst. Dat prettige leefklimaat is onder andere te behalen door het voeren van natuurinclusieve landbouw. Het Rijk stelt hier momenteel een nationaal programma Landelijk Gebied voor op. In dit programma wordt aandacht besteed aan herstel van natuur, maar ook van bodem- en watersystemen en klimaatadaptatie.



Het Buitenland van Rhoon is een van de eerste natuurinclusieve landbouwprojecten in Nederland en loopt vooruit op de beleidskeuze vanuit het Rijk. Met de beoogde doelen wordt invulling gegeven aan zaken als natuur- en bodemherstel. Met de uitvoering van dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het verbeteren van de balans van landgebruik in het landelijk gebied. Dit verbetert de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht.

*Beleidskeuze 4.2 - De biodiversiteit wordt beschermd en versterkt en het natuurlijk kapitaal duurzaam benut.*

Door de intensivering van de landbouw is de Nederlandse land- en waternatuur jarenlang achteruit gehold. Het Rijk wil dat de komende jaren dat de biodiversiteit herstelt. Het Buitenland van Rhoon dat is gelegen in het Natuurnetwerk Nederland vormt een ideale uitgangspunt om het gebied om te vormen naar extensief landbouwgebied. Dit geeft de biodiversiteit een impuls. In het Streefbeeld zijn diverse (met name landbouw- en natuur-) doelen gesteld om de biodiversiteit te versterken in het gebied. Er wordt ingezet op het versterken van de akkerflora in het gebied en het aantrekken van o.a. meer akkervogels.

*Beleidskeuze 4.3 - Er wordt een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem mogelijk gemaakt, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit.*

Het Rijk stelt dat de relatie tussen landbouw, landschap en natuur sterker en organischer moet worden dan het nu is. Om hier invulling aan te geven wil de overheid inzetten op kringlooplandbouw en natuurinclusieve landbouw. Precies de richting waar het gebied Buitenland van Rhoon zich ook naar toe beweegt. Het doel is om een gezond ecosysteem te ontwikkelen waar de natuur niet leidt onder de landbouw, maar de natuur en de landbouw elkaar versterken en waar de boer gewoon zijn boterham mee kan blijven verdienen. Om dat laatste doel ook te bereiken worden er voor de boeren ook recreatieve nevenactiviteiten mogelijk gemaakt.

*Beleidskeuze 4.4 - Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.*

Het Buitenland van Rhoon is een van de eerste grote weidse gebieden buiten Rotterdam. Met dit bestemmingsplan wordt de bescherming en het behoud van dat gebied voortgezet. Bovendien wordt het gebied zo ingericht dat er de ecologische en cultuurhistorische waarde versterkt wordt. Dit maakt het landelijk gebied vitaal. Vitaal platteland is een gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Voor de agrariërs in het gebied liggen er onder andere kansen om nieuwe (tevens ondergeschikte recreatieve) verdienmodellen op te zetten.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan een van de vier hoofdprioriteiten uit de NOVI: het toekomstigbestendig maken van het landelijk gebied. Het project is een van de voorlopers in Nederland en is zo ingericht dat er veel gemonitord, bijgestuurd en geleerd kan worden.

### *Toetsing en conclusie - Barro*

Om de haven van Rotterdam uit te breiden en zo zijn concurrentiepositie te behouden heeft de Nederlandse overheid besloten de mainport Rotterdam te versterken, met respect voor de natuur, milieu en kwaliteit van de leefomgeving in Rijnmond. Daartoe is de Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR) gestart. Het PMR kent drie deelprojecten 1) uitbreiding op de Maasvlakte 2 inclusief natuurcompensatie, 2) aanleg van 750 ha nieuwe natuur en recreatiegebieden op Midden-IJsselmonde en ten noorden van Rotterdam en 3) versterking van het bestaande Rotterdamse havengebied om de kwaliteit van leefomgeving in de regio te verbeteren. In 2006 is het gebied Buitenland van Rhoon reeds opgenomen in de Planologisch Kernbeslissing Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR) als locatie voor hoogwaardige natuur en recreatie met agrarisch medegebruik en in 2011 is dit in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) benoemd als openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied Midden-IJsselmonde (zie figuur 2.1.).

Om via dit bestemmingsplan de realisatie van het Streefbeeld mogelijk te maken is ontheffing van het Barro noodzakelijk. De gemeente Albrandswaard vraagt de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) voor het ter visie leggen van het ontwerpplan ontheffing te verlenen van artikel 2.2.8, waarin wordt ingezet op openlucht recreatie met natuurwaarden (ten noorden van de Essendijk) en op hoogwaardige natuur met recreatief medegebruik (ten zuiden van de Essendijk).

De minister van BZK heeft op (pm) ontheffing verleend. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan geen strijdigheden bevat met het Barro.

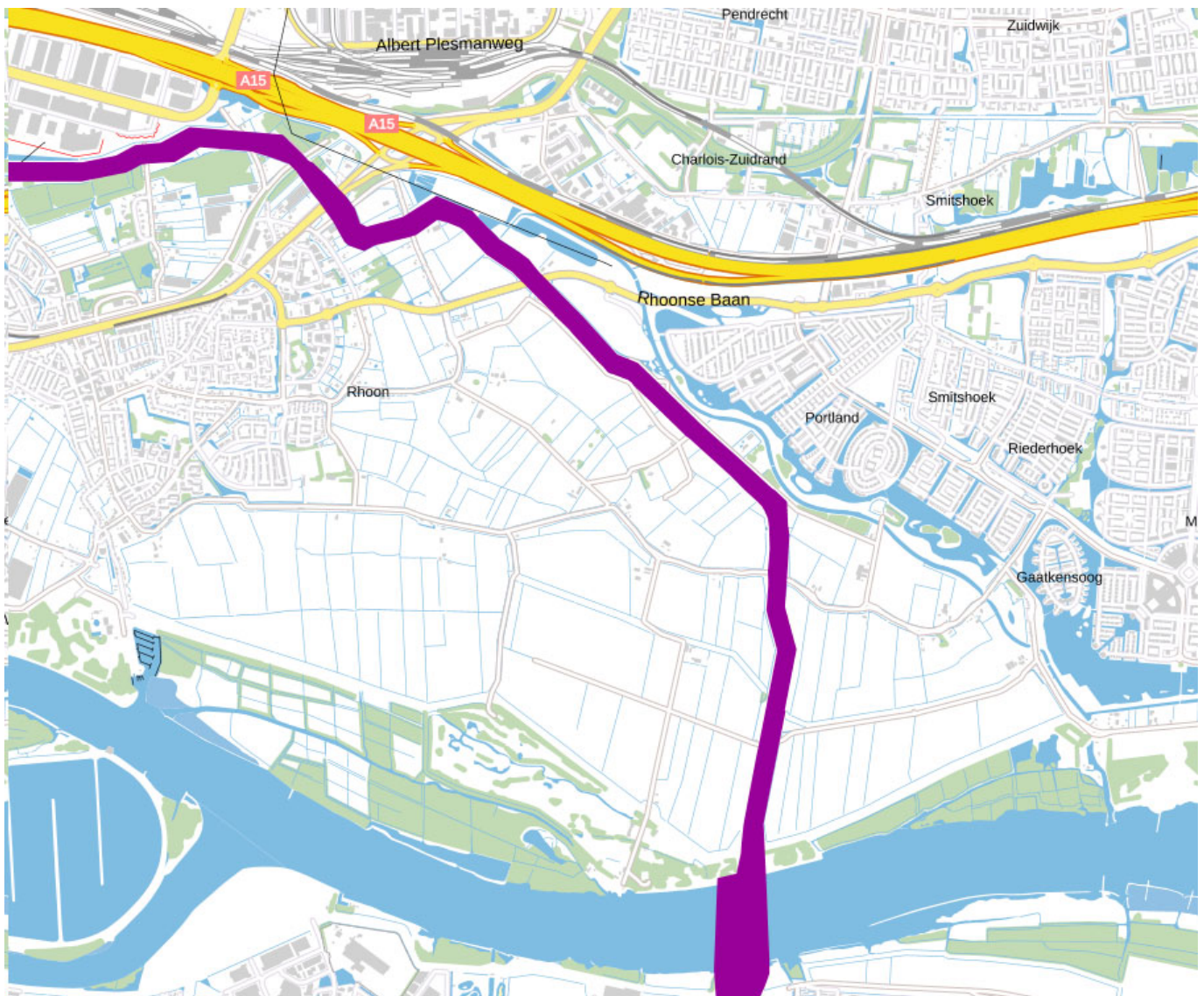
Ook ligt het plangebied deels in het stroomgebied van De Maas en doorkruist de buisleidingenstraat Nederland het gebied. Voor dit deel van het plangebied geldt een conserverend karakter voor de aldaar liggende bestemmingen.

### **2.2.2 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 (geconsolideerd, 2019)**

Het doel van de Structuurvisie is om ruimte vrij te houden voor de aanleg van toekomstige buisleidingen van nationaal en internationaal belang voor het transport van gevaarlijke stoffen. Met de Structuurvisie Buisleidingen wil het Rijk duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingtransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, zal in deze Structuurvisie met name de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent hebben.

Het Rijk ziet het bieden van ruimte voor leidingen van nationaal belang als vorm van goede nationale ruimtelijke ordening. Daarom wil het zelf zorg dragen voor het vrijhouden van ruimte op de hoofdverbindingen van buisleidingtransport van gevaarlijke stoffen en het bieden van ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Deze vrij te houden ruimte is vastgelegd in de voorliggende Structuurvisie Buisleidingen en de ruimtelijke doorwerking zal via het Barro in de bestemmingsplannen worden geregeld.





Figuur 2.2 - ligging buisleidingtracé zoals opgenomen in de structuurvisie buisleidingen

#### *Toetsing en conclusie*

Vanaf het noorden van het plangebied naar het zuiden loopt de buisleidingenstraat Nederland. Dit is een tracé van 100 meter breed gereserveerd voor buisleidingen en deze loopt van de Rotterdamse haven naar Zeeland/Antwerpen. Deze leidingstrook wordt in het voorliggende bestemmingsplan geborgd middels een dubbelbestemming.

#### **2.2.3 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling (art. 3.6.1 Bro, juli 2017)**

In het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 3.1.6 vastgelegd dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven en worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

#### *Toetsing en conclusie*

Er is één nieuwe stedelijke ontwikkeling in het plangebied Buitenland van Rhoon. Het gaat om de horecavoorziening Graaf van Portland, in het oosten van het plangebied. In de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 4) is de ladder onderbouwd voor deze ontwikkeling. Verder zijn er geen ladderplichtige ontwikkelingen mogelijk in het gebied.

## 2.3 Provinciaal beleid

Het vigerende provinciaal beleid voor het plangebied is vervat in de Omgevingsvisie Zuid-Holland (2020-08-01) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2020-08-01). Relevante zaken uit dit beleid worden getoetst aan de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

### 2.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2020, geconsolideerd)

#### *Agrarische bebouwing en bedrijfsvoering*

De provincie biedt ruimte voor een vitale landbouw die waar mogelijk bijdraagt aan behoud en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten en de biodiversiteit. Het oprichten van agrarische bebouwing is mogelijk, mits de openheid bewaard blijft. Er geldt daarom een maximum van 2 hectare per bouwperceel. Indien nodig is er extra ruimte van 0,5 hectare voor de verbreding van activiteiten, zoals recreatie.

Ook is het voor akkerbouwbedrijven mogelijk een nabijgelegen perceel over te nemen in het kader van een duurzame en efficiënte bedrijfsvoering. Er mag dan één bouwperceel van meer dan 2 hectare in gebruik worden genomen. Voorwaarde is dat het bouwperceel met de opstallen van het achtergelaten bedrijf worden gesaneerd. Voor de bedrijfswoning kan eventueel een uitzondering worden gemaakt als omzetting naar een burgerwoning ter plaatse past in het provinciale beleid voor ruimtelijke kwaliteit.

#### *Toetsing*

Nieuw op te richten en bestaande agrarische bouwpercelen mogen maximaal 2 hectare in oppervlakte zijn. In dit plan worden natuur, landbouw en recreatie meer verweven met elkaar. Deze combinatie is nodig voor een duurzame en efficiënte bedrijfsvoering. Indien akkerbouwers zich naast (natuurinclusieve) landbouw ook gaan verbreden, bijvoorbeeld met recreatie-activiteiten, mogen zij maximaal 0,5 hectare extra bouwperceel oprichten tot een maximum van 2,5 hectare aaneengesloten bouwperceel.

De bestaande agrarische bedrijven zullen een keuze moeten maken tussen voortzetting van het agrarische bedrijf onder de voorwaarden uit dit bestemmingsplan of omzetting naar een woonbestemming conform het vigerende bestemmingsplan.

#### *Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied*

De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een nieuwe stedelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

#### *Behoud en versterking biodiversiteit*

Het provinciale beleid is gericht op het behouden, herstellen en op langere termijn vergroten van de biodiversiteit in Zuid-Holland, inclusief de biodiversiteit van de bodem. Om dit doel te bereiken zet de provincie in op duurzaam beheer, bescherming en voltooiing van de het Natuurnetwerk Nederland, meer natuurwaarden op boerenland en in recreatiegebieden.

#### *Toetsing*

Met dit plan wordt de balans tussen natuur, recreatie en landbouw gezocht om tot behoud en vooral een vergroting van de biodiversiteit te komen. Het bestemmingsplan geeft de kaders aan waarbinnen de gebiedscoöperatie Buitenland van Rhooen met haar leden actief zullen monitoren op het behouden en vergroten van de biodiversiteit.

### *Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit*

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). In de visie wordt hiervoor verwezen naar de kwaliteitskaart. Het plangebied ligt geheel binnen beschermingscategorie 1 (exclusief wegen, woonkavels en erven). Het gebied kent de volgende kwaliteit: hoge en specifieke natuurwaarden binnen Zuid-Holland, gebundeld in het NNN en Natura 2000, die met elkaar een substantiële bijdrage leveren aan de Europese biodiversiteit. Provincie en rijk hebben hier een gedeelde verantwoordelijkheid voor instandhouding en versterking van deze waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.

De provincie onderscheidt vier lagen: de ondergrond, cultuur- en natuurlandschappen, stedelijke occupatie en beleving. Deze zijn allen van toepassing op het projectgebied. Ieder ondergrond kent zijn eigen richtpunten (specifieke waarden) om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Het plangebied ligt in het gebiedsprofiel van IJsselmonde.

#### Laag van de ondergrond

In figuur 2.3 is te zien dat het gebied drie verschillende typen ondergrond kent; jonge zeeklei, oude en jonge stroomgordels en geulafzettingen. De relevante richtpunten van de provincie betreffende deze typen ondergrond zijn:

Jonge zeeklei:

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

Oude en jonge stroomgordels:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 2.3 - Laag van de ondergrond (bron: Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland)

### Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

In het gebied komen verschillende cultuur- en natuurlandschappen voor, zie hiervoor figuur 2.4. De provinciale richtpunten per landschap zijn:

Linten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.



### Rivierdijk

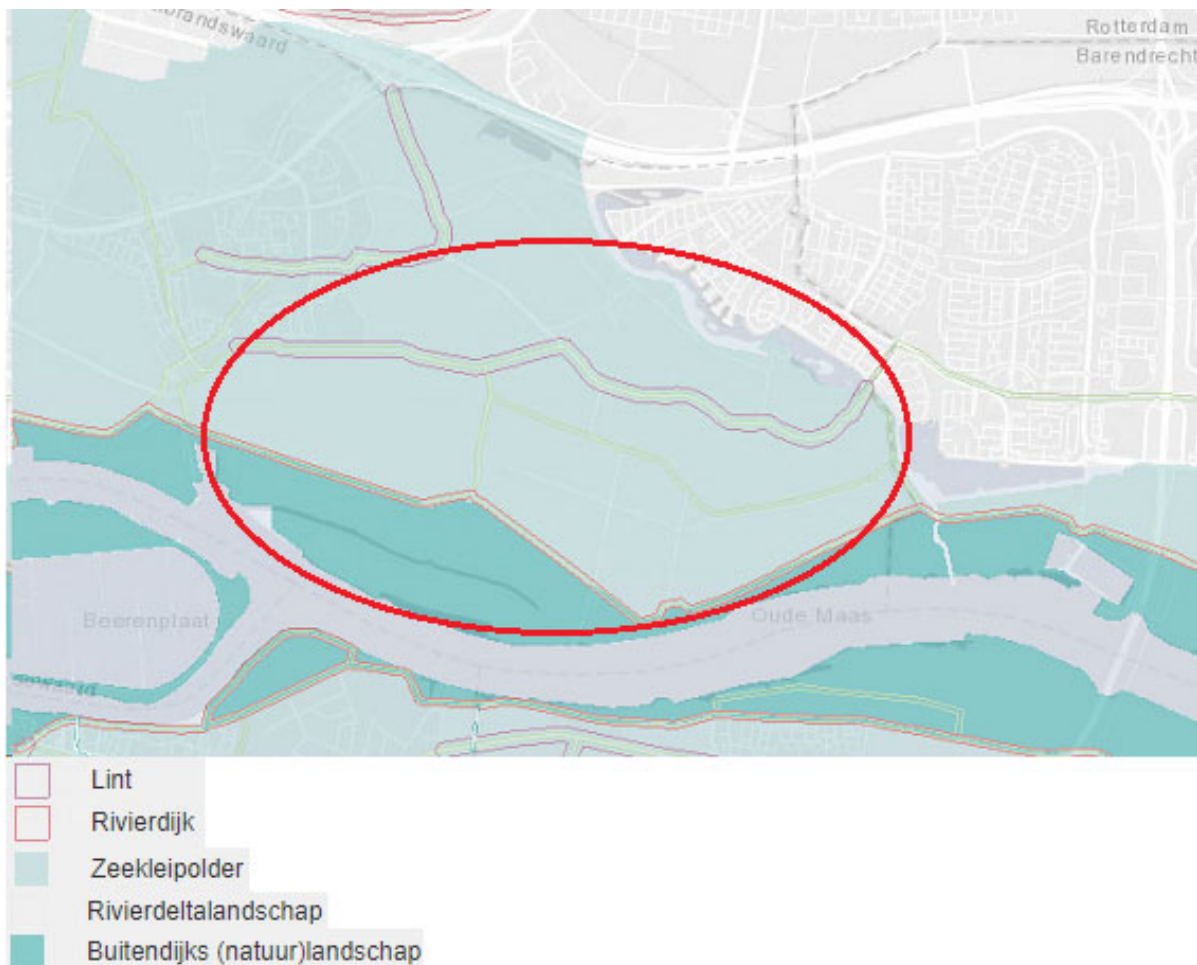
- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of herstel van de openbaarheid van oevers.

### Zeekleipolder

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwaspolders door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

### Buitendijks natuurlandschap

- Behoud of vergroten van ruimte voor dynamische natuurlijke processen, waterstanden en zoet-zoutovergangen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het behouden of versterken van het contrast in natuurlijkheid tussen binnen- en buitendijks gebied.



Figuur 2.4 - Laag van de cultuur- en natuurlandschappen (bron: Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland)

### Laag van de stedelijke occupatie

In het westen van het gebied ligt een strook dorpsrand ten zuiden van de Essendijk binnen het plangebied, zie figuur 2.5. De provincie heeft voor deze strook het volgende richtpunt opgesteld:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (contact).

Het contactlandschap betekent een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en landschap. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

De dorpsrand is daarmee een zinvol gebied om bepaalde recreatieve ontwikkelingen in het Buitenland van Rhoon te starten.



Figuur 2.5 - Laag van de stedelijke occupatie (bron: Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland)

### Laag van de beleving

In figuur 2.6 is te zien dat het plangebied ook diverse beleeflagen kent. Hieronder wordt per laag genoemd waar deze zich bevindt in het plangebied en met welke provinciale richtpunten rekening moet worden gehouden.

Recreatie betreft alleen de golfbaan. De bestemming van de locatie van de golfbaan is conserverend van aard en daarom zijn de richtpunten voor recreatie niet relevant voor dit plan.

Natuur (komt voor in gehele plangebied, behalve op de golfbaan):

- Ontwikkelingen behouden of herstellen de wezenlijke natuurkenmerken en waarden van een gebied.
- Toegankelijkheid en gebruik zijn in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse.

Stiltegebied (komt voor in plangebied ten zuiden van de Essendijk):

- In de stiltegebieden is alleen ruimte voor “gebiedseigen” geluid.

Fiets- en wandelroutes:

- Voorkomen van (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk.
- Recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het cultuurhistorisch erfgoed of andere recreatief interessante locaties.



Figuur 2.6 - Laag van de beleving (bron: Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland).

### *Toetsing*

Het Buitenland van Rhoon maakt onderdeel uit van het gebiedsprofiel IJsselmonde. In het plangebied worden natuur, recreatie en landbouw stevig vermengd. Het uitvoeren van de natuurinclusieve manier van landbouwen genereert naar verwachting niet voldoende inkomsten om volledig zelfvoorzienend te zijn. Boeren zullen daarom een vergoeding voor hun natuurprestatie moeten krijgen en ook neveninkomsten uit recreatie kunnen gaan halen. Op deze manier worden natuur, recreatie en landbouw direct verbonden en van elkaar afhankelijk. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt dragen bij aan het behalen van deze drie doelen.

### *Behouden en versterken landschappen*

De provincie zet in op een betere, gebiedsgerichte verweving van de verschillende 'klassieke' functies in de groene ruimte (landbouw, natuur, recreatie, water, cultuurhistorie) en een betere relatie tussen stad en land. Daarmee wil de provincie gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen behouden en versterken. De klimaat- en energie-efficiënte samenleving stelt nieuwe eisen aan de groene ruimte. Deze worden zo veel mogelijk ingepast met behoud of zelfs verbetering van bestaande functies.

De provincie wil samen met haar partners een kwaliteitsslag maken in de groene ruimte binnen en buiten de stad, zodanig dat de intrinsieke waarden worden beschermd en versterkt, en dat de groene ruimte aansluit bij de vraag van de gebruikers en bewoners, toekomstbestendig is en bijdraagt aan de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland.

### *Toetsing*

De gewenste ontwikkeling dient te worden voltrokken binnen de hierboven genoemde kaders zoals gesteld in de Omgevingsvisie vanuit de provincie Zuid-Holland. In dit bestemmingsplan wordt een hogere verweving tussen natuur, recreatie en landbouw nagestreefd.

### *Completering Natuurnetwerk Nederland inclusief ecologische verbindingen*

Het provinciale natuurbeleid is gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van de biodiversiteit in de provincie. De realisatie (verwerving, inrichting en beheren) van de restantopgave aan 'nieuwe natuur' ten behoeve van het Natuurnetwerk Nederland draagt daaraan bij.

### *Toetsing*

De provincie heeft diverse boerderijen/percelen in het plangebied aangekocht op basis van een volledige schadeloosstelling, ter voorkoming van onteigening, om te werken aan de realisatie van het provinciale natuurbeleid. Hiermee geeft de provincie invulling aan het Bestuursakkoord inzake uitvoering van het 'Project Mainport Rotterdam (PMR)' waarin is afgesproken dat de provincie in opdracht van het Rijk uitvoering geeft aan de realisatie van 750 ha natuur- en recreatiegebied. Onderdeel van deze opgave is de realisatie van 600 ha bruto natuur en recreatie in het 'Buitenland van Rhoon'. Op de aangekochte locaties worden mogelijkheden geboden aan ondernemers om landbouw, recreatie en natuur te verbinden. Onroerende zaken worden door de provincie ter beschikking gesteld aan de Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon.



### *Groene buffers*

Het contrast tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte is een belangrijke kwaliteit. De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap deze contrastkwaliteit behouden. Het accent in de groene ruimte rond het stedelijk gebied ligt op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw.

### *Toetsing*

Nagenoeg het gehele plangebied is aangewezen als groene buffer, beschermingscategorie 1 (exclusief wegen, woonkavels en erven). Alleen de golfbaan en een strookje langs de Maas vallen hier buiten. Ook is dit één van de eerste groene gebieden buiten de stedelijke omgeving van de stadsregio Rotterdam. In dit bestemmingsplan wordt gewerkt aan het verweven van recreatie, natuur en landbouw. Hierbij is natuurinclusieve landbouw de methode om natuur, recreatie en landbouw te vermengen. Een sterke verweving in het Buitenland van Rhoon resulteert in een beter leef- en vestigingsklimaat in de regio Rotterdam.

### *Versterking groenblauwe structuur*

De provincie Zuid-Holland zet in op de versterking van de groenblauwe gebieden zowel in als buiten de stad. De provincie wil meer differentiatie aanbrengen in bestaande recreatieve gebieden door oog voor biodiversiteit en aansluiting bij identiteit en cultuurhistorische waarde van de omgeving. Binnen bestaande recreatiegebieden is ruimte voor nieuwe recreatieve voorzieningen, passend bij de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Locaties waar recreatieve routes samenkomen en die een toegang vormen naar belangrijke recreatieve landschappen, worden beschouwd als 'recreatieve poorten'. Hier wil de provincie ruimte bieden aan passende voorzieningen.

### *Toetsing*

Middels dit plan wordt in elk geval beoogd de biodiversiteit te herstellen en versterken waardoor de recreatieve waarde van het gebied ook zal toenemen. In het gebied wordt het immers prettiger vertoeven. In het plangebied wordt verder ruimte geboden aan nieuwe recreatieve voorzieningen die bijdragen aan de versterking van het Buitenland van Rhoon als recreatief gebied en tevens ondersteunend zijn aan het behalen van de natuur- en landbouwdoelstellingen binnen het gebied. De recreatieve activiteiten moeten dan wel passend zijn binnen het gebied en bijdragen aan het behalen van de in het gebied gestelde doelstellingen op gebied van natuur, recreatie en landbouw. Om de recreatieve activiteiten op de juiste plek te laten landen is in de recreatievisie (Bijlage 5) het plangebied onderverdeeld in vier zones waarbij rekening is gehouden met het verschil in recreatieve draagkracht binnen het plangebied.

Er wordt aansluiting gevonden met de identiteit en cultuurhistorische waarde in het gebied door het volgen van een beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing en inrichting van erven. Ook wordt een beschermingszone opgenomen voor een nog te realiseren molen die vroeger ook in dit gebied voorkwam. Het gaat dan om de traditionele waterwipmolen. Als de molen gerealiseerd wordt, maakt dit het gebied aantrekkelijker om te bezoeken. Het aantrekken van voldoende bezoekers naar het gebied draagt bij aan het behalen van de doelstellingen uit het Streefbeeld.

## 2.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (2020, geconsolideerd)

### Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

#### Lid 1.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
  1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
  1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

#### Lid 2.

Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën is een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden;

#### Lid 3.

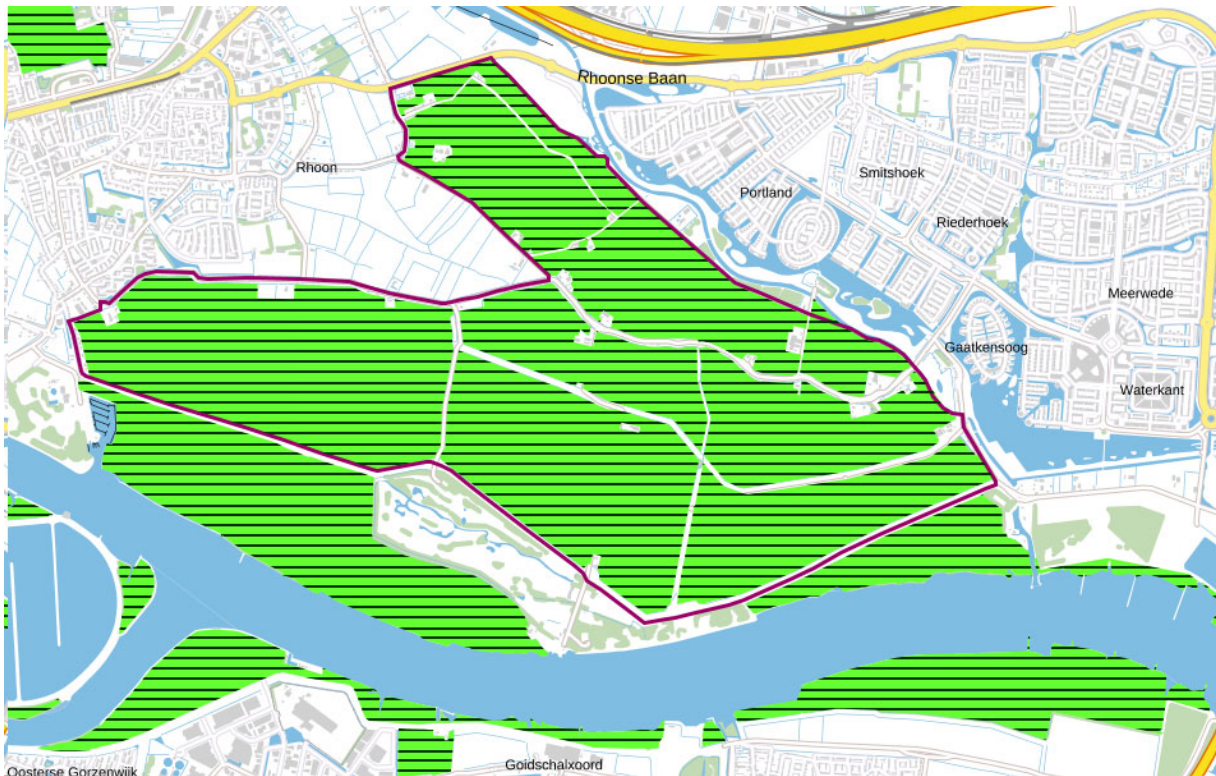
Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:

- a. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
  1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
  2. wegnemen van verharding;
  3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
  4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat het niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
- c. in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Lid 4.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.



Figuur 2.7 - het hele plangebied (behalve de golfbaan en het stukje langs de Maas alsmede wegen, woonkavels en erven) is Natuurnetwerk Nederland, met beschermingscategorie 1.  
(bron: Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland, 1 augustus 2020)

#### *Artikel 6.24 Natuurnetwerk Nederland en strategische reservering natuur*

Lid 1.

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het Natuurnetwerk Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 in bijlage II, wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Lid 6.

Een bestemmingsplan voor het Buitenland van Rhooon, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 in bijlage II, maakt hoogwaardige akkernatuur en (openlucht)recreatie mogelijk met ruimte voor extensieve agrarische bedrijvigheid, voor zover deze bijdraagt aan hoogwaardige akkernatuur en (open)luchtrecreatie en met behoud van landschappelijke elementen en cultureel erfgoed, alsmede leidingen voor telecommunicatie of het transport van gassen, vloeistoffen of elektriciteit.

### *Aanduiding Buitenland van Rhooon*

De provincie heeft in de verordening de aanduiding 'Buitenland van Rhooon' opgenomen. Dit gebied is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland, beschermingscategorie 1 (figuur 2.7). Het hele gebied wordt in de provinciale verordening aangewezen als 'hoogwaardige akkernatuur' met recreatie: *hoogwaardige akkernatuur met recreatief medegebruik (385 ha), alsmede (openlucht)recreatie met natuurwaarde met ruimte voor agrarische bedrijvigheid en met behoud van landschappelijke en cultuurhistorische elementen (215 ha)*. Om aan te geven dat niet de gehele bestemming wordt benut voor natuur is in artikel 6.24 het volgende opgenomen:

- Een bestemmingsplan voor het Buitenland van Rhooon maakt hoogwaardige akkernatuur en (openlucht)recreatie mogelijk met ruimte voor extensieve agrarische bedrijvigheid, voor zover deze bijdraagt aan hoogwaardige akkernatuur en (openlucht)recreatie en met behoud van landschappelijke elementen en cultureel erfgoed, alsmede leidingen voor telecommunicatie of het transport van gassen, vloeistoffen of elektriciteit.
- Het gehele plangebied is bedoeld als mengfunctie hoogwaardige akkernatuur en recreatie met ruimte voor extensieve agrarische bedrijvigheid. Het hele gebied (exclusief wegen, woonkavels en erven) is binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland is gebracht. Hierbinnen wordt hoogwaardige akkernatuur en recreatie ontwikkeld met ruimte voor extensieve agrarische bedrijvigheid.

Het bestemmingsplan wordt getoetst op het borgen van natuur- en recreatiebelangen.

### *Toetsing*

Het gehele plangebied (exclusief wegen, woonkavels, erven, de golfbaan en het stukje langs de Oude Maas) valt onder beschermingscategorie één. Dat betekent dat een ruimtelijke ontwikkeling altijd moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en niet voorziet in wijzigingen op structuurniveau, past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten zoals beschreven in de kwaliteitskaart.

### *Artikel 6.18 Agrarische bedrijven*

1. Een bestemmingsplan voor agrarische gronden voldoet aan de volgende voor dit bestemmingsplan relevante voorwaarden:

- a. nieuwe agrarische bebouwing, uitgezonderd kassen en schuilgelegenheden voor vee, wordt geconcentreerd binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare;
- b. in afwijking van onderdeel a, kan bij samenvoeging van twee akkerbouwbedrijven de omvang van het agrarisch bouwperceel worden vergroot tot de op het moment van samenvoeging bestaande maximaal mogelijke planologische omvang van beide bouwpercelen gezamenlijk, mits het achter te laten bouwperceel wordt gesaneerd;
- c. nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;
- d. bij een volwaardig agrarisch bedrijf wordt ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegelaten;
- e. nieuwe kassen, anders dan bedoeld in de artikelen 6.15, 6.16 en 6.17, worden alleen toegelaten bij bestaande volwaardige glastuinbouwbedrijven tot een oppervlak van 2 hectare per bedrijf en bij bestaande volwaardige boom- en sierteeltbedrijven tot een oppervlak van 300 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- f. nieuwe boom- en sierteelt, anders dan bedoeld in artikel 6.16, wordt uitgesloten;
- g. nieuwe intensieve veehouderij als hoofdtak of als neventak wordt uitgesloten;
- h. verplaatsing van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande intensieve veehouderij, kan worden toegelaten;

- i. uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande hoofdtak intensieve veehouderij, kan worden toegelaten binnen het bouwperceel van maximaal 2 hectare;
- j. uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande neventak intensieve veehouderij, kan worden toegelaten binnen het bouwperceel van maximaal 2 hectare, voor zover de neventak meer dan 20% bedraagt van de economische bedrijfsomvang;
- k. nieuwe geitenhouderij wordt uitgesloten als hoofdtak en als neventak, evenals uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een bestaande geitenhouderij, tenzij het aantal geiten niet toeneemt.

Een bestemmingsplan voor agrarische gronden kan onder de volgende voorwaarden voorzien in verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven, waaronder zorg, recreatie, energieopwekking en de verkoop van producten uit eigen teelt:

- a. het oprichten van bebouwing of het aanbrengen van verharding voor de verbredingsactiviteit is in beperkte mate mogelijk binnen het agrarisch bouwperceel, dat hiervoor in afwijking van het eerste lid, onder a en b, zo nodig vergroot kan worden met ten hoogste 0,5 hectare;
- b. de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf; en
- c. de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven wordt niet belemmerd.

#### *Toetsing*

Het plangebied kent een historie van akkerbouw. Met dit bestemmingsplan wordt de biodiversere en bodemkwalitatief gezondere manier van het 'oude' boeren geherintroduceerd. De agrarische bedrijven zullen zich richten op natuurinclusieve landbouw. Voor (intensieve) veeteelt is op basis van het voorliggende plan alleen op basis van een omgevingsvergunning plaats, mits ten behoeve van de natuurinclusieve landbouw en de natuur-, recreatie- en landbouwdoelstellingen.

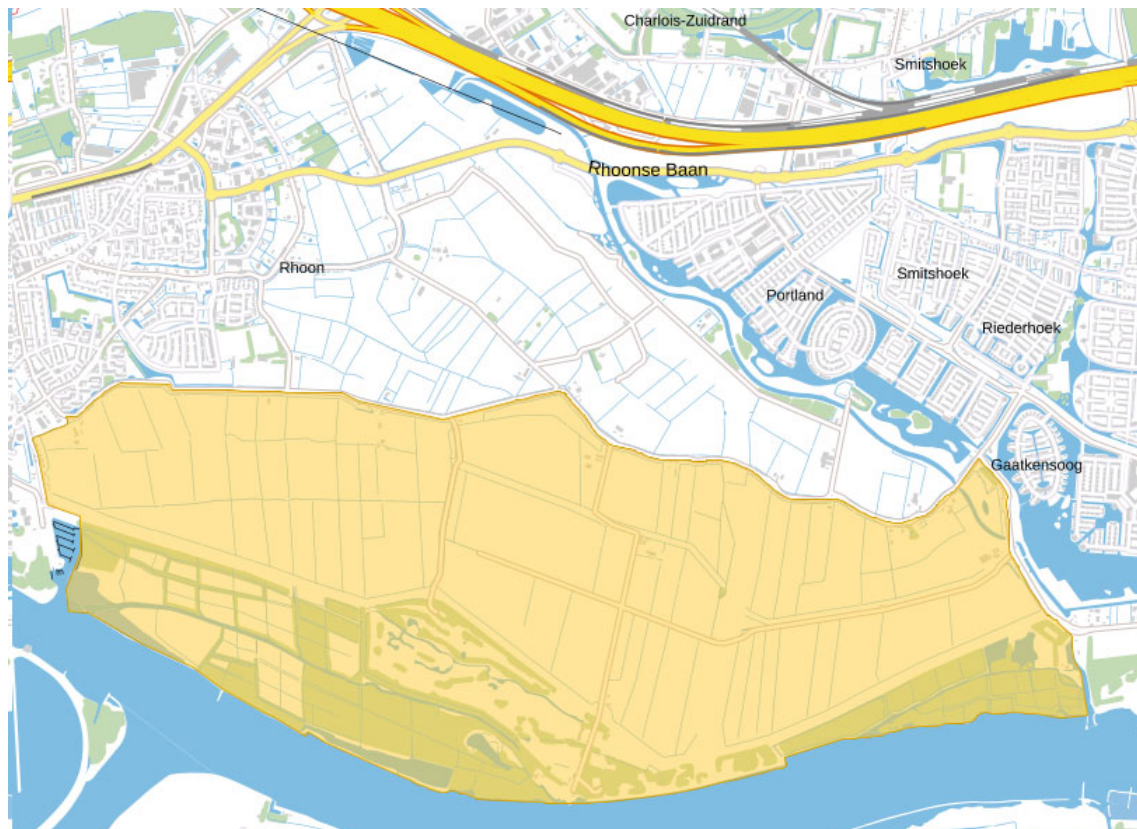
De bestaande agrarische bedrijven zijn in het vigerende bestemmingsplan allemaal bestemd als 'Wonen'. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie deels herbestemd om realisatie van het Streefbeeld mogelijk te maken. De bestaande situatie valt onder het overgangsrecht. Aanwezige bouwvlakken van agrarische ondernemers worden omgezet naar een bouwvlak ten behoeve van de realisatie van hoogwaardige akkernatuur. Bestaande agrarische bedrijven krijgen dus een bouwvlak binnen de bestemming Hoogwaardige Akkernatuur, tenzij er met een partij schriftelijke afspraken zijn gemaakt over de bedrijfsbeëindiging en landschappelijk inpassing, danwel dat een bouwvlak ter plaatse vanuit ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is. In de gevallen dat het agrarische bedrijf beëindigt is, is een woonbestemming opgenomen. Zowel de nieuw te ontwikkelen als de herop te richten agrarisch bouwpercelen ten behoeve van hoogwaardige akkernatuur mogen maximaal 2 hectare groot zijn. In het geval er twee bedrijven worden samengevoegd kan een groter perceel ontstaan. Voor nieuw op te richten agrarische bebouwing geldt dat deze vergroting alleen kan indien dit noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Hier is in dit bestemmingsplan geen gebruik van gemaakt. Het gaat in het plangebied om volwaardige agrarische bedrijven met een extensieve agrarische bedrijfsvoering, die in de vorm van natuurinclusieve landbouw de realisatie van hoogwaardige akkernatuur mogelijk maken. De agrariërs zullen hoofdzakelijk gefocust zijn op het voeren van extensieve agrarische akkerbouw in het plangebied ten behoeve van de doelstellingen uit het Streefbeeld.

Per agrarisch bedrijf/bouwperceel is één bedrijfswoning toegestaan tenzij er in de huidige situatie sprake is van meer dan één bedrijfswoning. Agrarische bedrijven voor geitenhouderij, kassen en bomen-/sierteelt kunnen niet worden gerealiseerd in het gebied. Binnen het gebied zal geen intensieve veehouderij plaats gaan vinden. Het houden van enkele dieren voor begrazing kan wel onderdeel zijn van de bedrijfsvoering, hiervoor dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd op basis van artikel 32.1.

Extensieve agrarische bedrijven ten behoeve van hoogwaardige akkernatuur kunnen zich binnen het plangebied ook richten op verbredingsactiviteiten als recreatie, zorg en verkoop van producten, mits de hoofdfunctie agrarisch blijft. Een aantal verbredingsactiviteiten zijn direct mogelijk gemaakt, zoals een bed & breakfast. Andere nevenactiviteiten zoals kamperen bij de boer zijn mogelijk via het bestemmingsplanactiviteit. Energieopwekking (zon- en windenergie) wordt geen verbredingsactiviteit. Het mogelijk maken van de verbredingsactiviteiten is essentieel voor de financiële haalbaarheid van het natuurinclusieve landbouwen. Het bouwperceel mag met maximaal 0,5 ha worden uitgebreid voor het aanbrengen van extra bebouwing of verharding voor de verbredingsactiviteit. De bedrijfsvoering van omliggende bedrijven mag hierbij niet worden belemmerd.

### *Stiltegebieden*

In figuur 2.8 staat aangegeven waar in het plangebied de stiltegebieden voorkomen. De provincie treft hier een verbod op toestellen, het rijden van motorrijtuigen (buiten de openbare weg), het houden van toertochten met motorrijtuigen en op waterscooters en snelle motorboten. Ook mag door handelen of nalaten een stiltegebied niet significant verstoord worden. Indien daar redelijkerwijs niet aan kan worden voldaan dienen maatregelen genomen te worden om de overlast te voorkomen of te beperken.



Figuur 2.8 - stiltegebied

### *Toelichting*

De provincie heeft een verbod gesteld op bepaalde (recreatieve) activiteiten. Het bestemmingsplan voorziet niet in functies die deze activiteiten mogelijk maken binnen het stiltegebied. Wel geldt de zorgplicht voor stiltegebieden. Motorrijtuigen die in het stiltegebied buiten de openbare weg of buiten andere voor bestemmingsverkeer openstaande wegen of terreinen willen rijden dienen hier een ontheffing voor aan te vragen. Binnen het stiltegebied wordt wel ruimte geboden aan gebiedseigen geluid.

Binnen dit bestemmingsplan wordt een horecavoorziening mogelijk gemaakt in het stiltegebied op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het Streefbeeld. Om de stilte in het gebied te bewaken zijn aanvullende eisen gesteld en opgenomen in de regeling van de horecavoorziening. Meer hierover is te lezen in Bijlage 4 Ruimtelijke Onderbouwing Graaf van Portland.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Structuurvisie Albrandswaard (2013)**

De structuurvisie Albrandswaard richt zich op de kwalitatieve ontwikkeling van de dorpen en het landschap, het versterken en uitbreiden van recreatiemogelijkheden en ontmoetingsplekken, het ruimte bieden aan ondernemerschap en het stimuleren van een 'lerende bevolking'. Voor het Buitenland van Rhoon gelden vier relevante pijlers:

1. Van meer naar beter - een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Identiteit dorpen versterken - versterk Rhoon vanuit de eigen uitstraling en identiteit. Betrek de polders hierbij (waaronder Buitenland van Rhoon).
3. Recreatie verbeteren - versterk de potentie van strategisch gelegen gebieden door buiten de dorpen in te zetten op recreatieve economie.
4. Uitstraling en beleving verbeteren - etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

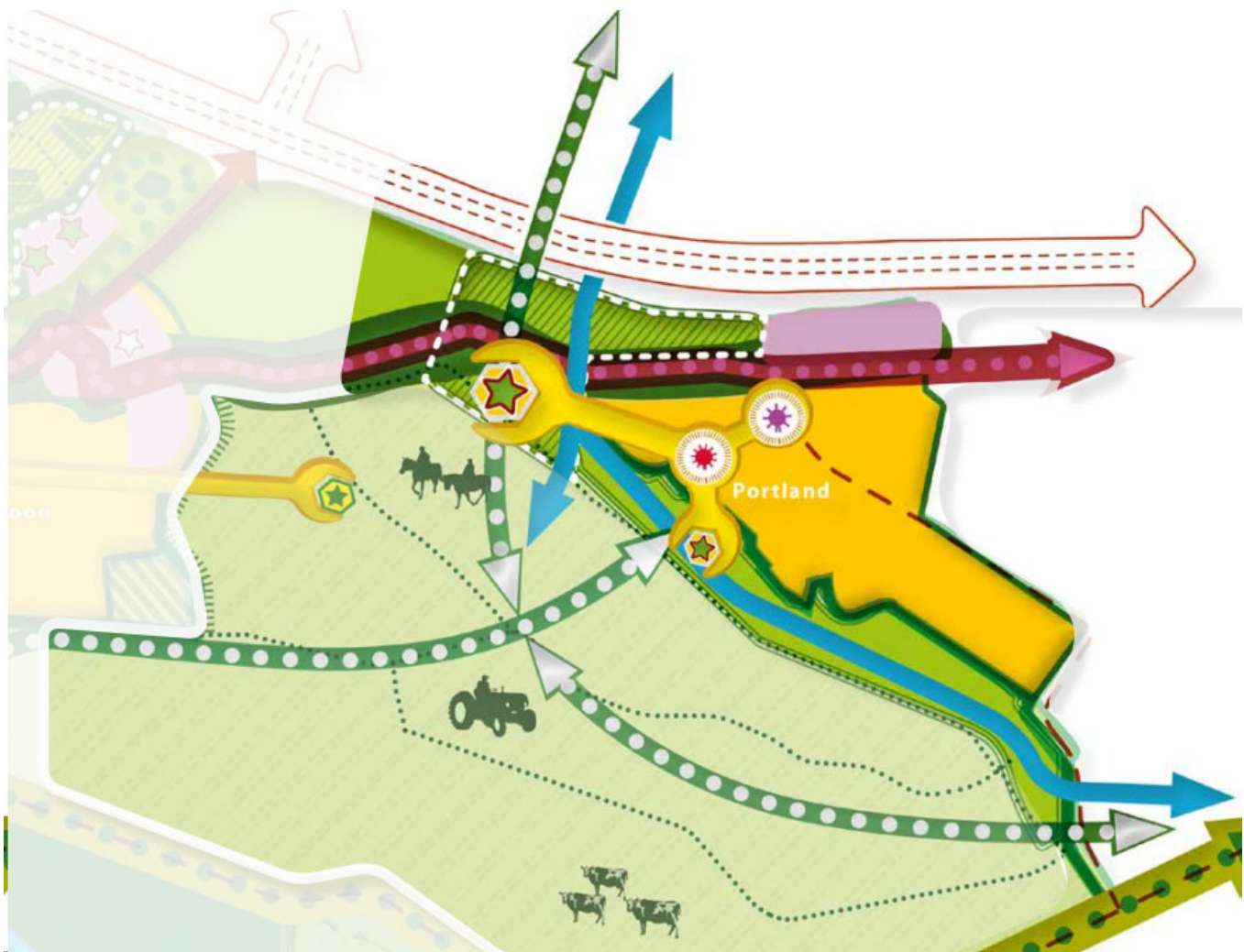
### *Ontspannen*

Boeren, natuurorganisaties en andere partijen beheren het landschap en de natuur. De agrarische sector is gemengd, duurzaam, biologisch en gericht op streekproducten – iets wat vanuit de regio bezoekers trekt. De horeca biedt arrangementen op het gebied van landschap en smaakbeleving en kleinschalige verblijfsmogelijkheden, zoals bed-and-breakfast.

De focus op kwaliteit leidt tot groei van de werkgelegenheid in de recreatieve sector en zorgt voor nieuwe economische dragers die helpen het polderlandschap in stand te houden.

Voor het Buitenland van Rhoon is een indeling gemaakt waarbij in het gehele gebied aandacht is voor recreatie en contact met de boer. In het noorden ligt de nadruk op recreatie met een prominente plek voor aanwezige landschapswaarden, in het midden ligt de nadruk meer op natuurkokers, educatie en landschapskwaliteit en in het zuiden ligt de nadruk op natuur en stilte. Het gebied wordt daar waterrijker.





Figuur 2.9 - structuurvisie Albrandswaard

#### *Toelichting*

Het bestemmingsplan voldoet aan de pijlers uit de structuurvisie waarbij de kwaliteit van het landschap voorop staat. Alle vier de pijlers worden hierbij betrokken. De ruimtelijke kwaliteit in het Buitenland van Rhoon krijgt een stevige impuls met de omschakeling naar natuurinclusieve landbouw. Hierdoor wordt het een aantrekkelijker gebied om te bezoeken. Dit unieke stukje Nederland versterkt hiermee ook de identiteit van het dorp Rhoon. Het aantrekken van meer en nieuwe bezoekers in het gebied geeft ook ruimte voor de ontwikkeling van een recreatieve economie, want er is immers meer omzet te behalen. Aan de andere kant zorgt de keuze voor natuurinclusieve landbouw er ook voor dat het beter is om meerdere inkomstenbronnen te genereren. Albrandswaard krijgt met de ontwikkelingen in het Buitenland en de natuurinclusieve landbouw een prachtig uithangbord voor de gemeente. Ook wordt op diverse manieren ruimte geboden aan ondernemerschap middels dit bestemmingsplan. Zowel op het gebied van landbouw als op het gebied van recreatie wordt de ruimte geboden om een nieuwe balans te vinden. De relatie tussen natuur, landbouw en recreatie is dan ook belangrijk in dit plan en deze relatie zal dan ook verstevigd en benadrukt worden.



### 2.4.2 Beleidsnotitie Bed-and-Breakfast (2013)

In februari 2013 is de beleidsnotitie Bed-and-Breakfast vastgesteld door de gemeente Albrandswaard. In deze beleidsnotitie wordt uitleg gegeven hoe te handelen wanneer iemand een bed-and-breakfast wil starten binnen de gemeente en welke regels er in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen betreffende bed-and-breakfasts. Allereerst worden vier randvoorwaarden gegeven waaraan voldaan moet worden om medewerking te krijgen vanuit de gemeente voor de start van een bed-and-breakfast:

1. De bed-and-breakfast mag geen slaapvertrekken hebben groter dan 30 m<sup>2</sup>.
2. De bed-and-breakfast bestaat uit niet meer dan 7 slaapvertrekken. Anders is er sprake van een commerciële bed-and-breakfast.
3. U ligt in een locatie waar het is toegestaan een bed-and-breakfast te beginnen. Het hele plangebied is aangemerkt als geschikte locatie.
4. De gemeente vindt het niet wenselijk om overal in de gemeente een bed-and-breakfast mogelijk te maken in een bijgebouw. Daarom dient een bed-and-breakfast in een hoofdgebouw te zitten.

Indien er niet aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan kan niet zonder meer een bed-and-breakfast worden gestart. De initiatiefnemer gaat in dat geval in gesprek met de gemeente over zijn mogelijkheden.

Daarnaast geeft de gemeente aan dat er een aantal aspecten zijn waarop altijd getoetst wordt. Dat zijn de volgende aspecten:

- Ruimtelijke uitstraling - wat zijn de effecten op de kwaliteit van de leefomgeving?
- Mobiliteit - wat is de mate van verkeersaantrekkende werking/hoe is parkeren geregeld?
- Hinder voor de omgeving - zorgt de B&B voor overlast?
- Cultuurhistorie - hoe kan een B&B bijdragen aan het behoud van cultuurhistorie?
- Effecten op bestaande voorzieningenniveau - belemmert de b&b het bestaande voorzieningenniveau?

In nieuw op te stellen bestemmingsplannen dienen tevens een aantal zaken standaard te worden opgenomen omtrent bed-and-breakfasts. Dat zijn:

- een definitie van bed-and-breakfast;
- een aanvulling op de bestemmingsregels voor wonen;
- een afwijkingsregel voor de bestemming wonen.

#### *Toetsing*

De gemeente heeft het plangebied aangewezen als geschikt gebied voor het starten van een bed-and-breakfast. Wel dient een initiatiefnemer aan de randvoorwaarden van de gemeente te voldoen en door de toetsing te komen.

In dit bestemmingsplan worden de door de gemeente voorgeschreven standaardisatie van regels rondom bed-and-breakfasts overgenomen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid.

### 2.4.3 Verkenning zonneparken BAR-gemeenten

In 2015 is er een verkenning gedaan naar het ruimtelijk inpassen van zonneparken in het buitengebied van de BAR-gemeenten. Op dit moment is er nog geen (algemeen) beleid opgesteld voor de ontwikkeling van zonneparken in het buitengebied. Zowel vanuit het rijk als vanuit de RES is een voorkeursvolgorde uitgesproken ten aanzien van de locatiekeuze van zonneparken. Deze zijn vrij algemeen. Er is nog geen uitspraak gedaan over de opwekking van energie binnen het open landschap. Dit wordt overgelaten aan de lokale overheid. Met de ruimtelijke verkenning heeft de BAR-organisatie invulling gegeven aan deze lokale afweging. Hiermee geven ze aan welke gebieden wel of niet in aanmerking komen voor de aanleg van zonneparken. De inpassing van zonnevelden wordt in de verkenning alleen ruimtelijk getoetst. Dit is per gebied gedaan.

Het Buitenland van Rhoon valt daarbij onder het gebied 'Polder- en dijkenlandschap'. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt daarbij genoemd als één van de meest gave polders. De impact van een zonneweide op deze locatie is veel te groot. De landschappelijke belevingswaarde is namelijk essentieel voor het Buitenland van Rhoon. Gezien de huidige functie, is het evenmin mogelijk zonnevelden te realiseren op de golfbaan.

#### *Toetsing*

Het Buitenland van Rhoon is geen geschikte locatie om een zonneweide te starten vanwege de grote impact die een zonnepark heeft op deze locatie. Een zonnepark doet afbreuk aan de belevingswaarde van de polder. Ook bij de golfbaan is door het huidige gebruik geen kans voor zonnepanelen.

### 2.4.4 Horecanota Albrandswaard

Op 22 november 2013 is de horeca nota Albrandswaard Centraal vastgesteld. In de nota staat het stimuleren van goede initiatieven, het bij elkaar brengen van vraag en aanbod, het vooraf bieden van duidelijke richtlijnen, het beperkt sturen door vergunningverlening, een gebiedsgerichte aanpak en het normeren door toezicht en handhaving.

Relevante doelen uit dit beleid in het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn:

- De horeca economische ontwikkelkansen bieden.
- Balans vinden tussen levendigheid, leefbaarheid van de woonomgeving en ondernemerschap. Inzetten op kwaliteit, waarbij de horeca past bij de gewenste ontwikkeling van een gebied. De ontwikkeling van de horeca innovatief, creatief en dynamisch benaderen.
- De grootte van de sector en het aanbod van horeca afstemmen op zowel grootte van de gemeente en de wensen van de inwoners en ambities van horecpartners.

De visie op de horeca luidt '*Levendige, aantrekkelijke gemeente met ruimte voor initiatieven van ondernemers*'. Hierin wordt ingezet op kwaliteit, initiatieven ondersteunen en de leefbaarheid in balans houden.

Middels gebiedsbeschrijvingen kan een visie worden gegeven over hoe horeca gewenst is in een bepaald gebied. Buiten deze beschrijvingen om is het verboden horeca activiteiten te ontplooiën buiten de daarvoor bestemde panden en locaties.

### *Toetsing*

In het Streefbeeld 'Buitenland van Rhoon' staat de horecalocatie voor de Graaf van Portland reeds aangegeven. Ook wordt in dat plan de noodzaak en wens van bepaalde recreatieve activiteiten geduid. Daarbij is aangegeven dat recreatieve functies gewenst zijn indien deze ondersteunend zijn aan de doelen uit het Streefbeeld. De Graaf van Portland is ondersteunend aan deze natuur-, landbouw- en recreatiedoelen. De voorgenomen ontwikkeling is op de gekozen locatie dan ook gewenst en belangrijk voor de uitvoering van het Streefbeeld en de daarbij behorende doelen.

## **2.5 Overig beleid**

### **2.5.1 Beeldkwaliteitsplan**

In juli 2018 is het beeldkwaliteitsplan voor het Buitenland van Rhoon opgesteld. Het beeld- kwaliteitsplan vormt de schakel tussen enerzijds de bestaande cultuurhistorisch, landschappelijke en bouwkundige karakteristieken en anderzijds nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er worden randvoorwaarden meegegeven waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden op het gebied van landschap, architectuur en de wisselwerking tussen beiden. Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor een bepaalde mate van zekerheid omdat men weet binnen welke bandbreedte plannen worden gerealiseerd.

In 2021 is het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd, waarbij de insteek is verschoven van formele toetsing naar inspiratie en het gesprek aangaan met de initiatiefnemer. Daarbij wordt aangesloten bij de werkwijze van Mooi IJsselmonde. Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd in Bijlage 6.

Deze actualisatie, de beeldkwaliteitparagraaf Buitenland van Rhoon, gaat in op bebouwing en (erf)beplantingen en geeft een overzicht van de kernkwaliteiten van het gebied. Voor twee landschapstypen (open polder en dijken) en enkele relevante functies voor het Buitenland van Rhoon ((verbrede)landbouw, recreatie en paarden) zijn specifieke folders opgesteld om initiatiefnemers te inspireren en te stimuleren een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

### *Toetsing*

De beeldkwaliteitparagraaf kan gezien worden als een verlengstuk van het Streefbeeld. Beide documenten streven een goede ruimtelijke kwaliteit na, die past bij de identiteit van het Buitenland van Rhoon. Het inspirerende karakter past goed bij de opzet van het Streefbeeld, waarbij het onderlinge gesprek en gezamenlijkheid belangrijke drijfveren zijn.

Op de 'Graaf van Portland' na zijn er nog geen concrete initiatieven. De beeldkwaliteitparagraaf vormt met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit een goede inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen die nog komen gaan. Het initiatief Graaf van Portland is getoetst in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing Bijlage 4.

## 2.5.2 Duurzaamheid

Binnen de gemeente Albrandswaard is geen vastgesteld duurzaamheidsbeleid op dit moment. Uiteraard is de gemeente wel bezig invulling te geven aan Deltaplan Klimaatadaptie van het Rijk. Deze paragraaf richt dan ook voornamelijk op de relatie tussen natuur, biodiversiteit en met name klimaatadaptatie. Daar waar het Streefbeeld zich met name richt op natuur en biodiversiteit en daar in diverse paragrafen van dit plan al veel aandacht aan is besteed richt deze paragraaf zich meer op klimaatadaptatie. De adaptatie op het gebied van klimaat heeft directe gevolgen voor de natuur en biodiversiteit en realisatie van het Streefbeeld.

Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk om Nederland klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Het Deltaplan versnelt en intensificeert de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. De gemeente heeft op dit vlak stresstesten uitgevoerd en voert momenteel risicodialogen. In deze dialogen wil de gemeente het bewustzijn over de kwetsbaarheden in een gebied vergroten. Daarnaast wil de gemeente aandacht wekken hoe deze kwetsbaarheden met concrete maatregelen kunnen worden geminimaliseerd.

In de afgelopen jaren is er bijvoorbeeld geïnvesteerd in de 'blauwe verbinding' (figuur 2.10 een recreatief watertracé tussen Rotterdam en het plangebied. Dit gebied functioneert ook als waterberging én legt ecologische verbinding tussen de verschillende groengebieden.

In de toekomst zal in het plangebied waterberging (water vasthouden) een grotere rol gaan spelen om tijden van droogte tegen te gaan. Daarnaast zullen bezoekers in de zomer ook koelte willen ervaren. Ook hiervoor is water vasthouden een mogelijke oplossing. Meer water zorgt voor een gemiddeld lagere temperatuur. Aan de andere kant kan het vasthouden van water ook voorkomen dat de bodem verzakt met eventuele gevolgen voor huizen en boerderijen ten gevolge.



Figuur 2.10 - de blauwe verbinding (bron: gemeente Rotterdam)

### *Toetsing*

Vanuit het Streefbeeld (en daarmee gebiedscoöperatie) is er nog weinig aandacht aan het fenomeen klimaatadaptatie. Voor de andere duurzaamheidsaspecten natuur en biodiversiteit is wel veel aandacht. Gezien de doelstellingen die in het Streefbeeld staan op het gebied van natuur en biodiversiteit is de koppeling met klimaatadaptatie goed te maken. Een veranderende waterhuishouding als gevolg van klimaatverandering kan in het gebied bijvoorbeeld zorgen dat de landbouw zoals beoogd in de jaarplannen van de gebiedscoöperatie minder efficiënt blijken dan van te voren ingeschat. Dit heeft een indirecte doorwerking in de natuur- en biodiversiteitsdoelstellingen. Het is daarom aan te raden om dat in de jaarplannen te borgen. Op dit moment is er vanuit zowel het Streefbeeld als de gebiedscoöperatie nog (te) weinig aandacht voor klimaatadaptatie. In het onderhavige plan worden geen waterpartijen gecreëerd, terwijl hier in het kader van klimaatadaptatie mogelijk wel behoefte aan is. Het is daarom aan te bevelen dat gemeente, waterschap en gebiedscoöperatie op dit punt met elkaar de dialoog voeren in het kader van het Deltaplan klimaatadaptatie.



## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Historische beschrijving

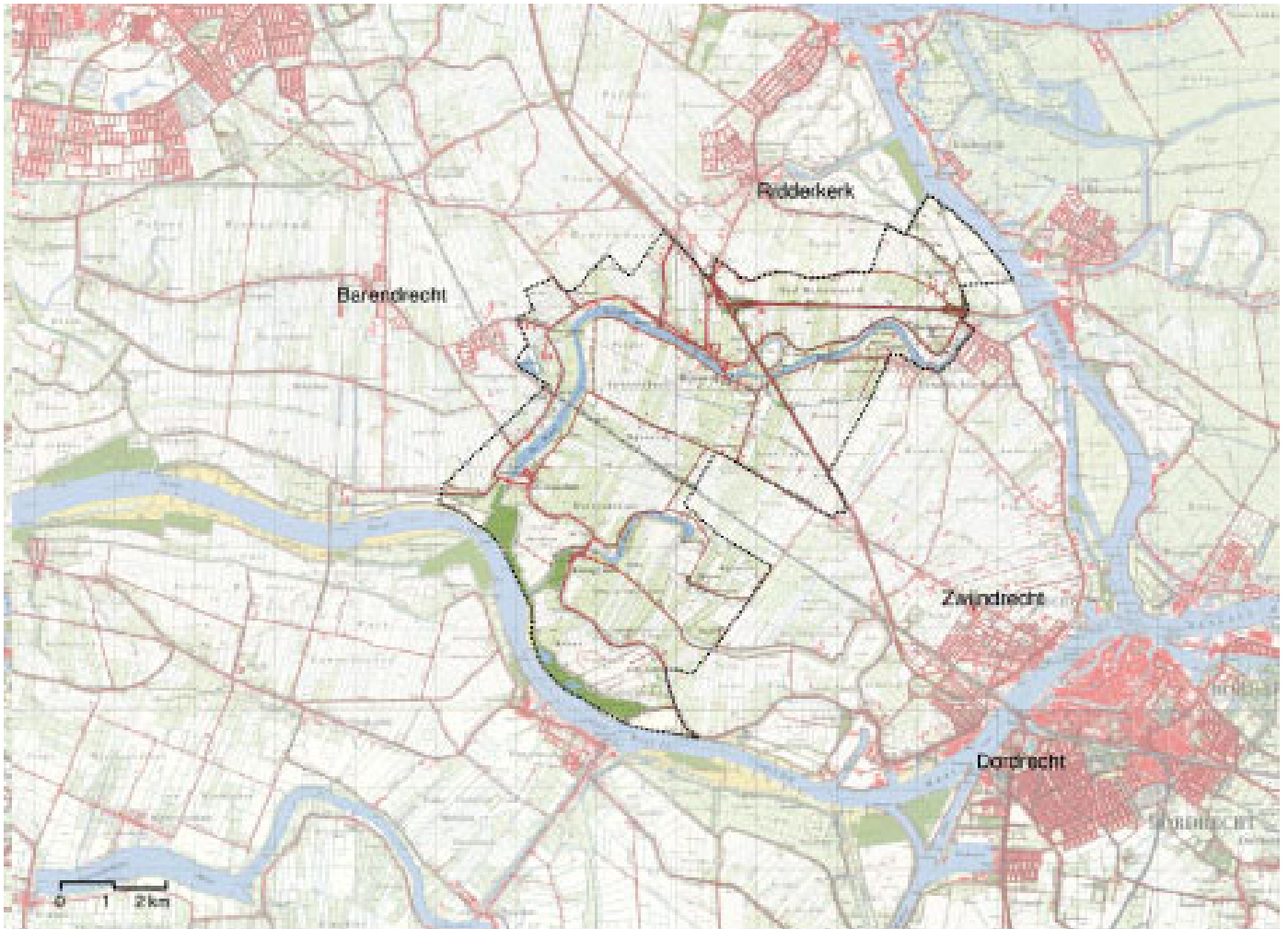
Het stijgen en dalen van de zeespiegel tijdens het Holoceen heeft grote invloed gehad op het ontstaan van IJsselmonde, met daarin het plangebied. Ongeveer 5000 jaar geleden ontstond onder invloed van het stijgen van de zeespiegel een rij strandwallen, ongeveer ter plaatse van de huidige kustlijn. Achter deze strandwallen lag een grote lagune waarin een dik veenpakket werd gevormd; het Hollandveen. Grote stormen volgden, stukken veen braken af. Het gebied kreeg langzamerhand zijn huidige vorm. Het deltalandschap begon te ontstaan. Het gebied stond onder invloed van rivieren en getijdenwerking in de zeearmen.

Omstreeks 1300 was het gebied rondom het eiland Rhoon omdijkt. In latere stormen braken hier weer dijken door en kwam het gebied weer onder water. De gebieden zijn hierna herbedijkt. Zo is rondom 1580 de Koedood als oude stroomgordel afgedamd. In het zuidelijke gedeelte van IJsselmonde, de latere aanwassen, bevond de bewoning zich langs de dijken met alleen Barendrecht als een kleine kern. Het grondgebruik bestond uit akkers en weiden.

Omstreeks 1850 werden de meeste dijken extra gemarkeerd door hun beplanting met bomen en sommige door bebouwing aan de dijk. In het zuiden wordt de ruimte begrensd door de dijk langs de Oude Maas.

In de 20e eeuw zijn grote delen van IJsselmonde verstedelijkt. Door met name de aanleg van de Nieuwe Waterweg in 1870 waardoor Rotterdam voor grotere zeeschepen bereikbaar werd, ontwikkelden de havens zich tot zeer omvangrijk havengebied. Het gevolg hiervan was een enorme toename van de industrie en havenbedrijvigheid waardoor de werkgelegenheid profiteerde. Het overgebleven gebied, waaronder het Buitenland van Rhoon, bleef ingeklemd achter, tussen de bevolkings- en industrie concentraties.

In 1977 werd in het gebied een Rijksbufferzone ingevoerd om tussen Ridderkerk, Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Barendrecht het gebied open te houden; een groene zone, waar de landbouw domineert en de stad even onzichtbaar is (zie figuur 3.1.). Deze bufferzone heeft maar deels gewerkt. Genoemde kernen groeiden tegen de grenzen van de bufferzone aan en het landschap raakte verder versnipperd. In het huidige beeld van de regio IJsselmonde zijn alleen nog de polders tussen Rhoon, de wijk Portland en de Oude Maas overwegend in gebruik als open akkerbouwgebied met openheid en herkenbare dijken.



Figuur 3.1 - de bufferzone tussen Ridderkerk, Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Barendrecht (bron: provincie Zuid-Holland)

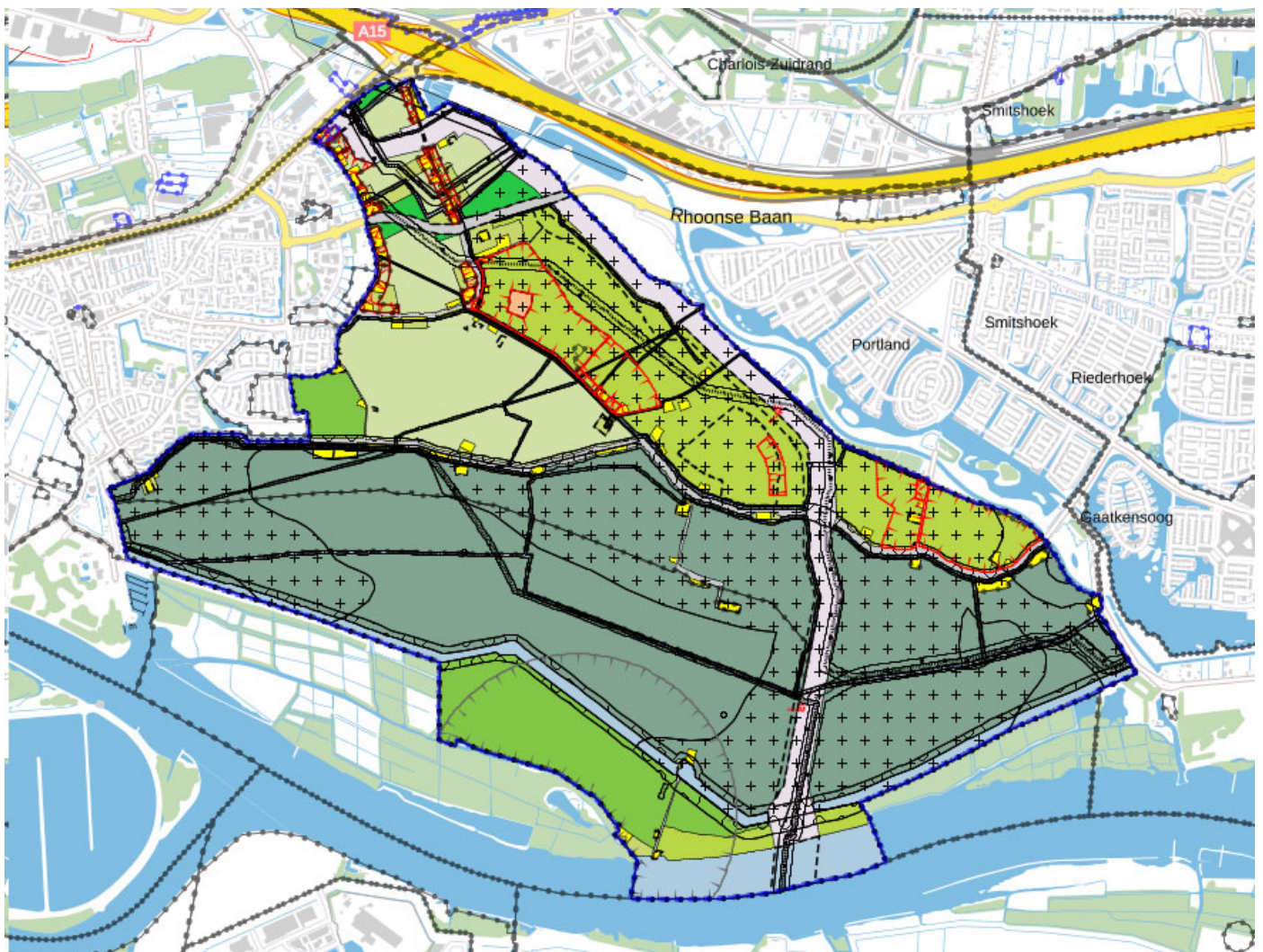
De regio bleef echter groeien. De haven van Rotterdam breidde verder uit en de Tweede Maasvlakte werd aangelegd. In de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam was de ambitie vastgelegd de leefbaarheid en de economie te versterken. Onderdeel daarvan was het 600 ha grote Buitenland van Rhoon. Het plangebied van voorliggende bestemmingsplan. Het Buitenland van Rhoon moest een open, aantrekkelijk en voor iedereen toegankelijk natuur- en recreatiegebied worden in het hart van IJsselmonde, waarbij de polderstructuur van dijken, lanen en wegen het raamwerk vormde.

Het landschap van IJsselmonde zou in potentie een grote rol kunnen spelen voor de bewoners van het omliggende stedelijke gebied. Daarvoor moesten bereikbaarheid, belevingswaarde en gebruiksmogelijkheden een grote impuls krijgen.



### 3.2 Huidige situatie

Het Buitenland van Rhoon kent een planologisch regime in de vorm van een bestemmingsplan dat sterk afwijkt van de huidige situatie. Dit bestemmingsplan Buytenland 2013 is het gebied onderverdeeld in een gebied met bestemmingen natuur, recreatie en agrarisch. In werkelijkheid wordt nagenoeg het gehele gebied nog gebruikt als agrarische grond. Het huidige agrarisch gebruik valt onder het overgangsrecht. In 2006 is het gebied Buitenland van Rhoon opgenomen in de Planologisch Kernbeslissing Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR) als locatie voor hoogwaardige natuur en recreatie met agrarisch medegebruik en in 2011 is dit in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) benoemd als openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied Midden-IJsselmonde. Vervolgens is in 2013 het Bestemmingsplan Buytenland vastgesteld waarin het gebied voornamelijk is bestemd voor natuur en recreatie. Dit zou een gebied worden met voornamelijk zotklei-oermoerasnatuur. Dit plan had echter weinig draagvlak. Uit onvrede met de voorgestelde ontwikkeling is een nieuw plan ontstaan, wat is vertaald in het Streefbeeld voor het Buitenland van Rhoon. In paragraaf 1.1 is de voorgeschiedenis en het Streefbeeld uitgebreid beschreven.



Figuur 3.2 - planologische situatie Buitenland van Rhoon (Bestemmingsplan Buytenland 2013)

### 3.3 Toekomstige situatie

In het Streefbeeld is een toekomstvisie geschetst van het Buitenland van Rhooen en zijn de maatregelen omschreven die voor eind 2026 moeten zijn genomen en die bijdragen aan de doelen van het Streefbeeld. De basis van deze toekomstvisie wordt gevormd door natuur-inclusieve landbouw waarbij natuur- en landbouwmaatregelen in verwevenheid met elkaar worden ontwikkeld met een verhoging van de biodiversiteit en natuurwaarde enerzijds en het ontstaan van een meer robuuste landbouwproductie anderzijds als doel. Tegelijkertijd wordt in dit gebied passende recreatie in brede zin mogelijk gemaakt. Recreatie die in harmonie staat met de natuur en landbouwmogelijkheden. Kortom, dit is een voor Nederland uniek project. Binnen het gebied is de gebiedscoöperatie Buitenland van Rhooen verantwoordelijk voor het behalen van de doelen uit het Streefbeeld.

#### Hoogwaardige akkernatuur

In het Streefbeeld ligt de nadruk op twee zichtbare delen van de akkernatuur: akkerflora en akkervogels. Beide zijn indicatief voor een breder herstel aan biodiversiteit in het gebied. Door te meten hoeveel doelsoorten flora en doelsoorten akkervogels zich weer vestigen in het gebied kan gepeild worden hoe het staat met het herstel van de biodiversiteit. Diverse landbouw- en natuurmaatregelen moeten bij gaan dragen aan het herstel van deze doelsoorten.

Om tot hoogwaardige akkernatuur te komen is synergie nodig tussen natuurmaatregelen en de natuurinclusieve landbouw. De natuurinclusieve landbouw helpt mee de natuurdoelen te halen en de natuurmaatregelen helpen weer mee de natuurinclusieve landbouw duurzamer en robuuster te maken. Binnen dit plan zijn vier pijlers waarop de integratie van natuur en landbouw kunnen worden nagestreefd:

1. Functionele agrobiodiversiteit: goed bodembeheer en een gezonde vruchtwisseling zorgen voor een goede productie en zorgen voor het overige leven (insecten, planten en vogels).
2. Landschappelijke diversiteit: in de ondersteuning van de agrarische productie kan het ruimtelijk juist indelen van gewassen en landschapselementen zorgen voor meer plaagbeheersende insecten, zodat er een natuurlijke plaagonderdrukking ontstaat. Dit leidt uiteindelijk weer tot verminderd/geen gebruik van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen.
3. Specifieke soorten: voorgaande en aanvullende maatregelen moeten zorgen voor het behalen van de beoogde natuurdoelen.
4. Brongebieden verbindingzones: maatregelen moeten zijn afgestemd op het hele plangebied, ook maatregelen die door individuele bedrijven worden genomen. De gebiedscoöperatie borgt dit.

Ook bestaat de wens dat er op kleine schaal gebruik wordt gemaakt van vee voor het beheer van gronden. Ook kan de beschikbaarheid van dierlijke mest bijdragen aan het verbeteren van de bodemkwaliteit. Daarnaast zijn er concrete natuurmaatregelen te treffen, zoals de aanleg van bijvoorbeeld hoogstamboomgaarden, vochtige hooilanden en florarijke akkers.

### **Vertaling naar het bestemmingsplan**

Wat we precies onder Hoogwaardige akkernatuur verstaan is in het bestemmingsplan beschreven in de bestemmingsomschrijving. De hoofdcomponent van de bestemmingsomschrijving wordt gevormd door het begrip natuurinclusieve landbouw. In de bestemmingsomschrijving is vervolgens uitvoerig beschreven, hoe een verdeling is gemaakt tussen natuurelementen en landbouwgewassen die hierbinnen passen. Deze natuurelementen en landbouwgewassen zijn verder omschreven en gespecificeerd.

Ondergeschikt worden diverse functies mogelijk gemaakt die gericht zijn op de recreatieve invulling waarvoor gekozen kan worden, voor zover die past bij de doelen van het Streefbeeld.

### **Recreatievisie 2030 Buitenland van Rhoon**

De ambitie met betrekking tot recreatie is om jaarlijks in het Buitenland van Rhoon zo'n 200.000 tot 220.000 unieke bezoekers te ontvangen. Dit sluit aan bij de behoefte om vraag en aanbod op het gebied van fietsen en wandelen in de stadsregio Rotterdam beter op elkaar af te stemmen, maar ook bij de trend waarin recreanten het open agrarisch landschap opzoeken ten opzichte van de beslotenheid van de bossen. Om het gebied niet te veel te belasten zal er een tweedeling (noord/zuid) worden gemaakt om de balans tussen natuur en recreatie in evenwicht te houden. Ook wordt er gebruik gemaakt van entreepunten aan de randen van het gebied. Deze entreepunten zijn goed per auto en openbaar vervoer bereikbaar. Bezoekers parkeren hier hun auto om vervolgens het gebied te voet of te fiets verder te ontdekken. Een verdere uitwerking van de ambitie op het vlak van recreatie is beschreven in de Recreatievisie 2030 Buitenland van Rhoon.

Om het idee rondom recreatie in het Buitenland van Rhoon verder vorm te geven, is in augustus 2020 op aanvraag van de gebiedscoöperatie de recreatievisie 2030 voor het Buitenland van Rhoon opgesteld. De visie is bijgevoegd in Bijlage 5. Het hoofddoel van deze visie is om te komen tot een recreatieve invulling van het gebied die hand in hand kan gaan met de natuur- en landbouwambities en waarbij de invullingen passend zijn bij de identiteit en doelgroep van het gebied. De recreatievisie kan hiermee richting geven aan komende nieuwe initiatieven.

De gewenste identiteit van het Buitenland van Rhoon kan een impuls krijgen door recreatie zo in te vullen dat die past bij aspecten als cultuurhistorie, educatie, streekproducten, lef en passie. De doelgroepen die het beste passen bij die identiteit en die ook goed vertegenwoordigd zijn in de kernen rondom het gebied zijn de Inzicht- en Verbindingszoekers. De randen van en om het Buitenland, met intensievere activiteiten, zijn meer geschikt voor de Stijl- en Harmoniezoekers. Passende recreatieve invulling zal kunnen leiden tot een bezoekersaantal van zo'n 200.000 tot 220.000 unieke bezoekers. Met een bezoekfrequentie van 5,5 levert dit ruim 1 miljoen bezoeken op. Verwacht wordt dat door juist in te spelen op maatschappelijke trends het aantal bezoeken tot 1,25 miljoen kan oplopen. Bezoekers wonen voor 85% in een straal van 10-15km rondom het gebied. Beide doelgroepen wonen ook relatief vaak in de omliggende kernen.

Om de recreatieve invulling verder vorm te geven en meer bezoekers aan te trekken, is het belangrijk het huidige concept, zoals verwoord in het Streefbeeld, volledig te benutten. Het past bij de huidige trend en kan een groot publiek trekken gezien de ligging van het gebied. Het is daarbij belangrijk dat er een ruim en onderscheidend aanbod is voor de juiste doelgroepen. Ondernemers in en om het gebied moeten samenwerken om dit te bewerkstelligen. Ook de infrastructuur moet geschikt worden voor de toekomstige situatie van meer aanbod en meer bezoekers. De gebiedscoöperatie vervult hierin een belangrijke rol. Duidelijke richtlijnen voor het ontwikkelen van initiatieven zijn daarbij een must.



De kansrijkheid voor ondernemers wordt gezien in de volgende richtlijnen:

- kansrijke trends op het gebied van gezondheid als gezond eten, meer bewegen, behoefte aan rust en ruimte etc;
- primair inzetten op de stedelijke bevolking die op 10 tot 15 km van het plangebied wonen;
- inspelen in het gebied op Inzicht- en Verbindingszoekers en aan de randen van het gebied op Stijl-, Plezier- en Harmoniezoekers.

Op de volgende vier punten zijn in de visie suggesties gedaan voor een passend recreatief aanbod:

1. Dagrecreatie: denk hierbij aan kleinschalig en grootschaliger activiteiten. Bijvoorbeeld een natuurspeeltuin of kleine zoo met Nederlandse dieren, spaboerderij of een bijzondere horeca met producten uit het Buitenland.
2. Logiesaanbod: het zal met name gaan om kleinschalig aanbod met een beperkt aantal eenheden, bij voorkeur gekoppeld aan een dagrecreatieve activiteit. Voorbeelden hiervan zijn B&B's of bijzondere logieseenheden in een boomgaard of herberg.
3. Omgeving: het versterken van de fysieke en belevingskwaliteiten van het gebied. Bijv. middels natuurontwikkeling, het terugbrengen van hoogstamboomgaarden en ontwikkeling van aantrekkelijke routes.
4. Organisatie: de gebiedscoöperatie kan vanuit de gebiedsidentiteit het concept bewaken en geschikte partijen selecteren voor het gebied. Ook kunnen passende activiteiten en evenementen in het gebied georganiseerd worden, zoals plukdagen, wandeltochten en hardloopwedstrijden.

In figuur 3.3 is weergegeven welke gebieden in het Buitenland van Rhooon passend zijn voor welke activiteiten.



#### Toelichting

Zone 1: (bestaande of toekomstige) recreatiegebieden net buiten het Buitenland van Rhooon. Hier is al reactie (gepland) en hier zijn grotere en drukkere activiteiten mogelijk. Hier moet voldoende parkeergelegenheid zijn en overstap op andere vervoersmiddelen (fiets, step, te voet etc.). De nadruk ligt in deze zone op dagrecreatie, maar ook wat grootschaliger verblijf (zoals een stayokay) is denkbaar bij de Poort. Dit is recreatief gezien het meest intensieve gebied.

Zone 2: Hier is met name dagrecreatie mogelijk en wellicht kleinschalige verblijfsrecreatie. Grootschaliger dagrecreatie kan hier ook plaatsvinden, omdat het in het noorden van het Buitenland ligt. Dit gebied moet goed toegankelijk zijn/blijven per auto.

Zone 3: De rand langs de Essendijk en Koedood. Hier is dag- en verblijfsrecreatie mogelijk, maar wel op een wat kleinere schaal. Activiteiten zijn per auto bereikbaar, maar grote verkeersaantrekkende functies met veel parkeerbehoefte zijn hier niet gewenst.

Zone 4: Dit is het stiltegebied en hier vindt met name landbouw plaats. Hier zijn kleinschaliger activiteiten op zijn plaats, die weinig verkeersbewegingen veroorzaken. Activiteiten verstoren het stiltegebied niet. Primair gaat het om activiteiten die als nevenactiviteit plaatsvinden bij het boerenbedrijf. Dit is recreatief gezien het meest extensieve gebied.

Figuur 3.3 - zonering recreatievisie 2030 Buitenland van Rhooon (bron: recreatievisie 2030 Buitenland van Rhooon)

De recreatievisie is vastgesteld door de Algemene Leden Vergadering (ALV) van de gebiedscoöperatie.

### Realisatie van het Buitenland van Rhooon

De inrichting en ontwikkeling van het Buitenland van Rhooon vindt plaats conform het Streefbeeld en volgens het concept van 'Lerend inrichten en beheren'. Deze vorm van integratie van landbouw, natuur en recreatie is nieuw voor Nederland waardoor de uitwerking hiervan nog veel aanpassingen van plannen en werkwijzen zal gaan vragen. Deze methode vraagt het bestemmingsplan dan ook om ondersteunend en flexibel te zijn om de geschetste doelen uit het Streefbeeld te behalen.

Om tot realisatie te komen, werken gebiedscoöperatie en provincie samen op basis van een samenwerkingsovereenkomst (zie ook paragraaf 1.1. onder het kopje 'rolverdeling'). Daarin is onder meer afgesproken dat verwerving van gronden in inrichting van het gebied eind 2026 zijn uitgevoerd. Het realiseren van de doelen komt tot stand door een langjarig beheer van gronden en vraagt meer tijd.

We zetten zowel privaatrechtelijke als bestuursrechtelijke middelen in om het Buitenland van Rhoon te realiseren.

### Privaatrechtelijk

Belangrijk privaatrechtelijke instrumenten zijn aankoop van onroerende zaken op basis van volledige schadeloosstelling ter voorkoming van onteigening en de vestiging van kwalitatieve verplichtingen. Daarnaast zijn vergoedingen nodig voor de te leveren natuurprestatie.

#### *Aankoop*

Om zeker te stellen dat de hoogwaardige akkernatuur uit het Streefbeeld wordt gerealiseerd, heeft de provincie ingezet op het verwerven van onroerende zaken op basis van een volledige schadeloosstelling ter voorkoming van onteigening. Deze gronden worden vervolgens ter beschikking gesteld van de gebiedscoöperatie en uitgegeven in (erf)pacht. Via de privaatrechtelijke weg van het pachtcontract, kan natuurinclusieve landbouw zeker worden gesteld.

Het uitgeven van gronden gebeurt op basis van openbare inschrijving. De gebiedscoöperatie verleent voorrang aan om agrariërs uit het gebied. Als met hen niet tot een overeenkomst wordt gekomen, kan openbaar worden aanbesteed.

Daarnaast verwerft de provincie ook gebouwen, zoals bestaande agrarische bedrijven die in de toekomst die functie mogelijk niet meer gaan vervullen, maar ook van opstallen die de landschappelijke kwaliteit van het gebied negatief beïnvloeden. Een aantal van deze opstallen is inmiddels gesloopt (ruim 8.000 m<sup>2</sup>).

#### *Inkomen*

De ondernemer die de bestemming Hoogwaardige akkernatuur gaat realiseren haalt primair inkomen uit:

- Verkoop van geteelde producten;
- Een vergoeding voor de te leveren natuurprestatie

Daarnaast zijn er mogelijkheden het inkomen aan te vullen met:

- de meerwaarde van een verkorte keten;
- mogelijke neveninkomsten uit recreatieve activiteiten op het bedrijf

Door het extensieve agrarisch beheer zal het inkomen voor geteelde producten lager zijn dan bij gangbare landbouw gebruikelijk is. Dat betekent dat er een vergoeding voor de natuurprestatie onderdeel van het primaire inkomen moet uitmaken (de Hoogwaardige akkernatuur). De gebiedscoöperatie spant zich maximaal in om deze vergoeding te bewerkstelligen.

### Bestuursrechtelijk

De belangrijkste bestuursrechtelijke instrumenten zijn het bestemmingsplan en omgevingsvergunningen die onder meer aan beleidsregels worden getoetst.

### *Het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan speelt een belangrijke rol bij realisatie van het Streefbeeld. In het bestemmingsplan wordt met betrekking tot de bouwkavels enerzijds de bestaande situatie vastgelegd met de daaraan gekoppelde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Anderzijds biedt het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen om toekomstige ontwikkelingen, onder voorwaarden, mogelijk te maken.

Om het Streefbeeld te realiseren is de hoofdbestemming voor het grootste deel van het plangebied Hoogwaardige akkernatuur, waarbij ook extensieve recreatie mogelijk is. De provincie en gebiedscoöperatie willen deze bestemming realiseren door gronden aan te kopen en vervolgens in pacht uit te geven. Indien niet tot overeenstemming kan worden gekomen de gronden op minnelijke wijze te verwerven, biedt de bestemming Hoogwaardige akkernatuur een onteigeningstitel, waar in voorkomende gevallen gebruik gemaakt kan worden.

### **Bestaande situatie**

Gezien de omvang van het gebied en het verkrijgen van een goed rendement vanuit de agrarische bedrijfsvoering zijn drie volwaardige agrarische bedrijven nodig voor het beheer van de polders ten zuiden van de Essendijk. Van de bestaande bedrijven is nu nog niet bekend hoeveel bedrijven door zullen gaan om het Streefbeeld te realiseren. Om die reden zijn de bestaande agrarische bedrijven als zodanig bestemd.

Als zij worden verworven door de provincie, wordt een overeenkomst aangegaan, waarin het bedrijf volledig schadeloos wordt gesteld. In de overeenkomst wordt de inrichting van de nieuwe (woon)bestemming eveneens vastgelegd.

Als ondernemers na volledige schadeloosstelling door willen met de realisatie van Hoogwaardige akkernatuur, zullen zij zich opnieuw moeten melden bij de gebiedscoöperatie. Gezien de oorspronkelijke aanpak en doelen van het door alle overheden onderschreven Streefbeeld, hebben bestaande ondernemers die de doelen uit het Streefbeeld willen onderschrijven en realiseren, voorrang bij het sluiten van pachtovereenkomsten. Als dat niet tot overeenstemming leidt, zal openbaar worden aanbesteed.

Als ondernemers zelf de bestemming Hoogwaardige akkernatuur willen realiseren, dus zonder volledige schadeloosstelling, kan planschade worden geclaimd die wordt ondervonden van de bestemmingswijziging van het huidige bestemmingsplan naar het nieuwe bestemmingsplan.

In de loop van het planproces zal blijken hoe deze ontwikkelingen verder verlopen. Het zou daarom kunnen dat op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een ander aantal agrarische bedrijven is opgenomen dan in het vast te stellen bestemmingsplan.

Binnen het plangebied komen enkele oude voormalige boerenhoeven voor; de Zegenhoeve, de Vlakkenburg en de Portlandhoeve. Het zou goed bij het Streefbeeld passen als deze cultuurhistorisch waardevolle boerderijen weer een functie zouden krijgen bij het realiseren van Hoogwaardige akkernatuur. De Zegenhoeve en de Portlandhoeve hebben een bouwvlak binnen de bestemming Hoogwaardige akkernatuur. De Vlakkenburg is niet als agrarisch bedrijf in gebruik en is in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot wonen. Deze functie doet geen recht aan de potentie van deze boerenhoeve voor de toekomst. Voor de Vlakkenburg is gekozen voor een bestemming 'Gemengd-Educatief centrum'. De bestemmingsomschrijving is voornamelijk gericht op de functies educatieve voorzieningen, kantoor en natuurlijke erfinrichting.

Binnen de bestemming Hoogwaardige akkernatuur is ook extensieve recreatie mogelijk. Dit geldt zowel voor recreatieve voorzieningen op het erf als daarbuiten. Zo zijn binnen de bestemming Hoogwaardige akkernatuur op het erf ondergeschikte kleinschalige horeca, detailhandel (streekproducten), extensieve recreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie mogelijk. Buiten het erf kunnen bijvoorbeeld wandel- en ruiterspaden worden aangelegd, uiteraard met toestemming van de eigenaar. Ook recreatie-activiteiten die voort komen uit de bedrijfsvoering, zijn toegestaan. Denk aan pluktuinen, meeoogsten, paardrijden en dergelijke.

In het huidige bestemmingsplan zijn een vijftal woonbestemmingen opgenomen, waar op dit moment nog geen woningen staan. Het betreft in feite een vijftal bouwtitels. Deze bouwtitels zijn destijds opgenomen als compensatie voor vanwege landschappelijke redenen gesloopte bebouwing.

Ook is in het huidige plan een drietal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee 9 woningen kunnen worden gerealiseerd.

In het nieuwe bestemmingsplan worden de vijf woonbestemmingen\* overgenomen. Het betreft bestaande rechten, waarvan het wegbestemmen tot planschade kan leiden. Bovendien dragen de locaties bij aan de businesscase van het Buitenland van Rhoo.

Onderzocht wordt nog of de huidige locaties van de vijf woonbestemmingen gehandhaafd moeten blijven. Als ze op andere locaties beter landschappelijk in te passen zijn, kan daarvoor worden gekozen voordat het plan uiteindelijk wordt vastgesteld.

De wijzigingsbevoegdheden waarmee nogmaals 9 woningen kunnen worden gerealiseerd, worden in het nieuwe plan niet overgenomen. De impact van de bebouwing op het open landschap is te groot en het ontbreekt aan voldoende draagvlak hiervoor. Bovendien dragen de woningen op zichzelf niet bij aan de doelen van het Streefbeeld.

*\*In het raadsbesluit van 7 februari 2021 is dit aantal gewijzigd naar twee woonbestemmingen.*

### **Toekomstige ontwikkelingen**

Als het plan eenmaal is vastgesteld, kunnen zich nog steeds ontwikkelingen voordoen die nodig zijn om het Streefbeeld te realiseren. Die ontwikkelingen kunnen mogelijk worden gemaakt door het hanteren van de zogenaamde bestemmingsplanactiviteit. Met dit instrument kan het college van burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor een activiteit die een ander gebruik voor staat binnen de bestemming. Voorwaarde is dat het afwijkende gebruik bijdraagt aan één of meerdere doelen uit het Streefbeeld. Ook ontwikkelingen binnen bestemmingen die om een nadere afweging vragen voordat ze kunnen worden toegestaan, kunnen via de bestemmingsplanactiviteit worden toegelaten. Dat is bijvoorbeeld het geval bij kamperen bij de boer.

In het plan wordt voor twee specifieke situaties gebruik gemaakt van deze bestemmingsplanactiviteit; voor afwijkend agrarisch beheer en voor kamperen bij de boer, zoals hierboven al genoemd werd.

Zoals in deze paragraaf al is benoemd, is natuurinclusieve landbouw en de bestemming Hoogwaardige akkernatuur uitgebreid beschreven, onder meer welke gewaskeuze hierbij past. Omdat mogelijk ook andere gewaskeuzes of andere vormen van beheer (bijvoorbeeld met de inzet van vee) tot de gewenste doelen van het Streefbeeld kunnen leiden, kunnen dergelijke mogelijkheden worden toegestaan via het verkrijgen van een vergunning voor een bestemmingsplanactiviteit.

Naast de specifieke mogelijkheden van het toelaten van andere vormen van agrarisch beheer en kamperen bij de boer, is ook nog een algemene bestemmingsplanactiviteit opgenomen. Hiermee kan via een omgevingsvergunning ander gebruik binnen een bepaalde bestemming worden toegelaten. Denk bijvoorbeeld aan recreatieve nevenfuncties bij diverse bestemmingen.

Nieuwe ontwikkelingen willen we alleen toestaan als ze bijdragen aan het Streefbeeld. Het is echter niet altijd duidelijk wanneer dat het geval is. Bovendien kan dat leiden tot subjectiviteit en rechtsongelijkheid. Om nieuwe ontwikkelingen beter toetsbaar te maken, wordt het Streefbeeld uitgewerkt in een beleidsregel. Hiermee wordt meer en duidelijker richting gegeven aan de afweging die moet worden gemaakt.

Daarnaast wordt het beeldkwaliteitsplan als kwalitatief toetsingskader gebruikt voor nieuwe ontwikkelingen. Ook het beeldkwaliteitsplan wordt vormgegeven in de vorm van een beleidsregel.

Bij het maken van een afweging met een bestemmingsplanactiviteit aan de hand van beleidsregels, treedt de gebiedscoöperatie als adviseur op.

Een aantal ontwikkelingen zijn dermate concreet, dat we ze in het bestemmingsplan hebben opgenomen, zoals de Graaf van Portland, een horecagelegenheid die al benoemd was in het Streefbeeld. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die in de bijlage van dit plan integraal is opgenomen. De bestemming 'Horeca' is in de regels en verbeelding opgenomen.

Een andere ontwikkeling die in de planning zit is het herbouwen van de waterwipmolen op haar oorspronkelijke plek in de Zegenpolder. Deze ontwikkeling is nog onvoldoende concreet om als bestemming opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Wel wordt een aanduiding opgenomen in de regels en op de verbeelding voor de plek waar de herbouw te zijner tijd zal plaats vinden.

### *Beleidsregels*

Voor bestaande bestemmingen geldt dat de ontwikkelingsmogelijkheden blijken uit de bestemmings- omschrijving, de bouwregels en regels over werken en werkzaamheden (het aanlegvergunningen- stelsel). Wil men ontwikkelingen doorvoeren waar de huidige bestemming niet in voorziet, dan kan in een aantal gevallen gebruik gemaakt worden van de bestemmingsplanactiviteit en wordt getoetst aan beleidsregels. Een beleidsregels is een uitwerking van beleid (zoals het Streefbeeld), waardoor dit beter als toetsingskader voor onder meer de flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan kan dienen. De beleidsregels zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan en kunnen gewijzigd worden door het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders), zonder daarvoor ook het bestemmingsplan te wijzigen.

### *Monitoring*

Om te bepalen of we met de nieuwe ontwikkelingen ook daadwerkelijk de doelen uit het Streefbeeld bereiken, vindt monitoring plaats door de gebiedscoöperatie. Zo nodig wordt door hen bijgestuurd als uit de monitoring blijkt dat dit noodzakelijk is.



### *Synergie*

Er zit een grote mate van synergie tussen het publiek- en privaatrecht in dit project. Nadat het bestemmingsplan de geldende regels voor alle bewoners en gebruikers van het gebied heeft vastgesteld, wordt nadere uitwerking gezocht in privaatrecht. In afzonderlijke privaatrechtelijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld het lidmaatschap van de gebiedscoöperatie, die de basis vormen voor de gronduitgifte, worden de uitgangspunten van het Streefbeeld vertaald naar het niveau van natuurinclusieve agrarische teeltplannen en andere relevante vormen van grondgebruik.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

Om de milieugevolgen van het beoogde plan in beeld te brengen is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2. Ten behoeve van de m.e.r.-beoordeling en het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken en analyses uitgevoerd. In dit hoofdstuk komen alle relevante omgevingsaspecten aan de orde waarbij per aspect achtereenvolgens wordt ingegaan op het geldende toetsingskader, een samenvattend overzicht van de onderzoeksresultaten en de conclusies. Voor een uitgebreider en meer gedetailleerd overzicht van de uitgevoerde onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen bij de toelichting.

### 4.2 M.e.r.-beoordeling

#### Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In een m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling zoals hierboven beschreven.

Het bevoegd gezag dient voorafgaand aan het besluit op het verlenen van het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

## Onderzoek

### *M.e.r.-beoordelingsplicht*

Het plangebied kent op basis van het vigerende bestemmingsplan Buytenland de enkelbestemming 'Natuur' en 'Recreatie'. Het plangebied is echter feitelijk in gebruik als intensief agrarisch gebied zoals dat is toegestaan op basis van het overgangsrecht. In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D9 van de bijlage opgenomen dat de wijziging of uitbreiding van een landinrichtingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw of vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de wijziging van intensief agrarisch gebruik naar 600 hectare Hoogwaardige akkernatuur mogelijk. Gezien het huidige feitelijke gebruik en de beoogde wijziging naar Hoogwaardige akkernatuur is daarmee sprake van overschrijding van de drempelwaarden waarmee een formele m.e.r.-beoordeling verplicht is. In de m.e.r.-beoordeling, die is toegevoegd in bijlage 1, zijn de milieugevolgen van het Chw bestemmingsplan Buijtenland van Rhoon 2021 onderzocht in de vorm van een m.e.r.-beoordeling.

## Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat de voorwaarden in het Chw bestemmingsplan Buijtenland van Rhoon 2021, waaronder toetsing aan het streefbeeld, landschap, natuur en verkeer, negatieve milieueffecten voorkomen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

## 4.3 Bedrijven en milieuhinder

### Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

## Onderzoek en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan omvat circa 600 hectare hoogwaardige akkernatuur en het buitendijks gebied ten zuiden van de 600 hectare waarin een golfbaan en een bestaand recreatiegebied ligt. Dit deel wordt consoliderend bestemd. Ter plaatse van het overgrote deel van het overige plangebied vinden daarnaast feitelijk geen ontwikkelingen plaats. Bestaande bedrijven krijgen de bestemming hoogwaardige akkernatuur of gemengd. Het betreffen bestaande bedrijven die op maat worden bestemd en waar verder geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Voor deze locaties is niet opnieuw getoetst aan het aspect bedrijven en milieuzonering.

Binnen het plangebied vindt feitelijk één ontwikkeling plaats. Dit betreft de realisatie van een horecavoorziening genaamd "Graaf van Portland". De horecavoorziening bestaat uit een restaurant met daarnaast activiteiten als ruimteverhuur/evenementen, een bed & breakfast, kleinschalige detailhandel voor streekproducten en een infopunt voor het achterliggende Buijtenland van Rhoon. Deze ontwikkeling is separaat uitgewerkt in een ruimtelijke onderbouwing die is toegevoegd in bijlage 4. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voor deze ontwikkelingen geen belemmeringen worden verwacht met betrekking tot dit aspect.

Het bestemmingsplan biedt via flexibiliteitsbepalingen de mogelijkheid nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Op dat moment wordt uiteraard opnieuw getoetst aan het aspect bedrijven en milieuzonering.

Omdat ter plaatse van het plangebied geen overige ontwikkelingen plaatsvinden, wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuhinder de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

## 4.4 Water

### Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkelingen.

#### *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer*

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

## Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerprogramma 2016-2021 (WBP) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

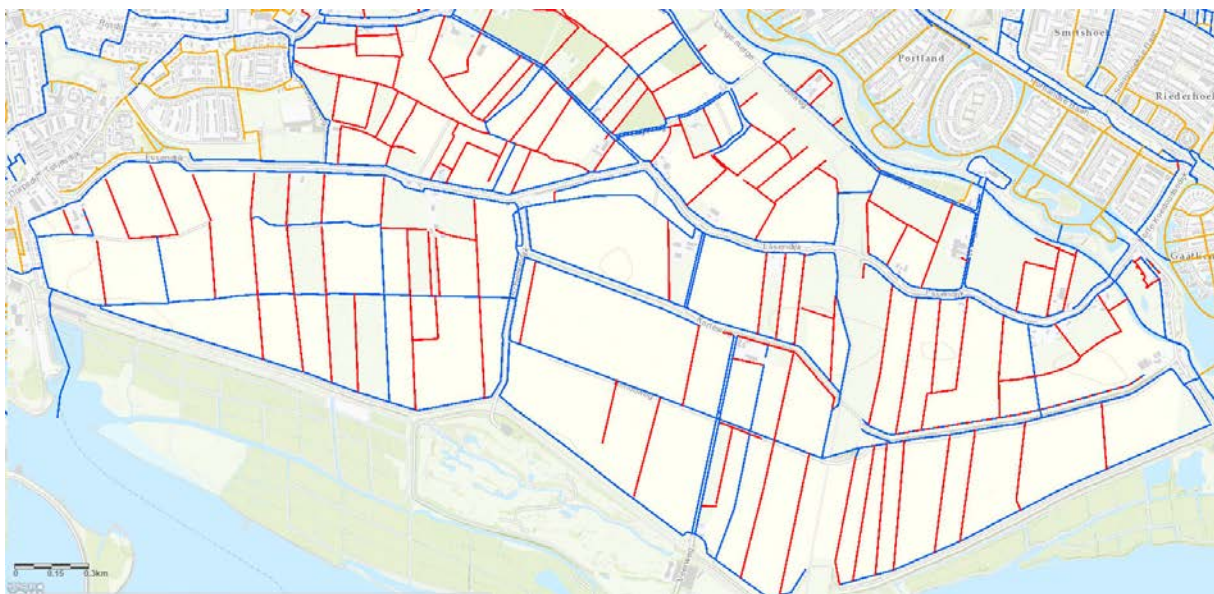
Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak, binnen de bebouwde kom, van 500 m<sup>2</sup> of meer, moet voor de versnelde afstroom van hemelwater een vergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Buiten de bebouwde kom is een vergunning noodzakelijk vanaf 1.500 m<sup>2</sup>. Voor een toename aan verhard oppervlak moet 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de verharding toeneemt.

## Onderzoek

### Huidige situatie

#### Algemeen

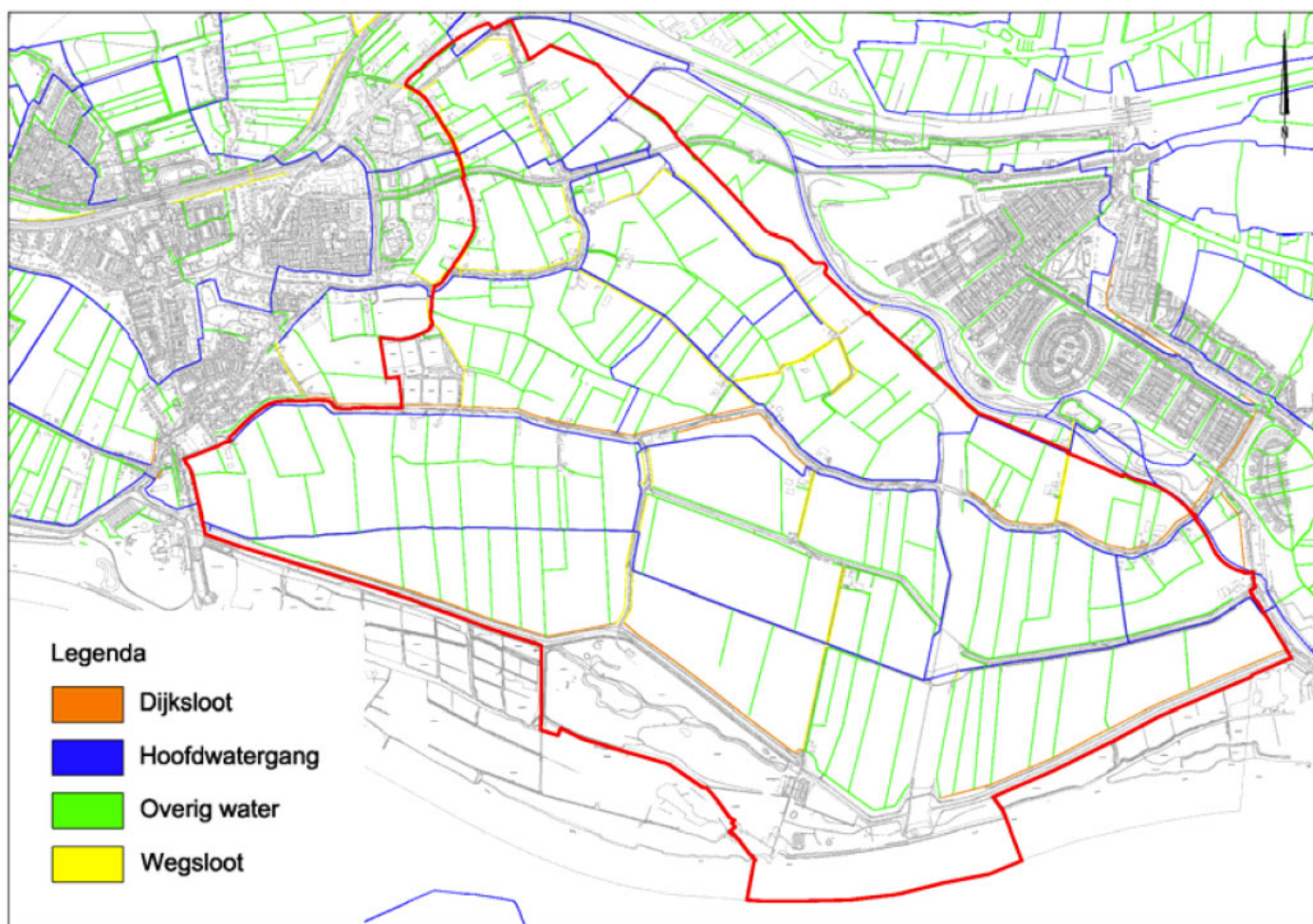
De grondwaterstand in de bovenste bodemlaag (de deklaag) wordt sterk gereguleerd door de mens. Het plangebied is opgedeeld in peilgebieden waarbinnen vastgesteld oppervlaktewaterpeil wordt gehandhaafd. Het grondwaterpeil ligt in de winter wat hoger en in de zomer wat lager dan dit polderpeil. Hoe groot die afwijking is, is sterk afhankelijk van de plaatselijke situatie. Vooral de samenstelling van de bodem (doorlatendheid) en de slootafstand spelen hierbij een belangrijke rol. Het plangebied heeft conform het daarvoor vastgestelde peilbesluit twee peilvakken met zomer- en winterpeilen variërend van NAP -1.70 m tot 1.90 m (zie figuur 4.1). In verband met de historische bebouwing en verkaveling wordt langs de zuidzijde van de Essendijk een hoger peil van NAP -1.30 m gehanteerd. De grondwaterstand in de lagen hieronder, de watervoerende pakketten, wordt aangeduid met de term stijghoogte. Ter hoogte van Midden-IJsselmonde staat de stijghoogte in het diepere grondwater sterk onder invloed van de omliggende rivieren en ligt rond de NAP -1 m.



Figuur 4.1 Watersysteem plangebied

### Waterkwantiteit

De polders in het plangebied wateren via een stelsel van watergangen af in (zuid)oostelijke richting. Bij de Koedood zorgt het gemaal Breeman voor afwatering op de Oude Maas. Ook de polders ten noorden van de Essendijk worden ontwaterd via de Koedood. Incidenteel kan in de polders water worden ingelaten. Het waterschap beheert daartoe enkele inlaatpunten. De betrokken polders in het plangebied zijn voor wat betreft de waterhuishouding niet aan elkaar gekoppeld, met uitzondering van de polders ten zuiden van de Essendijk. Voor de instandhouding van watergangen is aan beide zijde een beschermingszone van toepassing. De hoofdwatergangen en de daarbij behorende beschermingszones worden op de plankaart aangegeven.



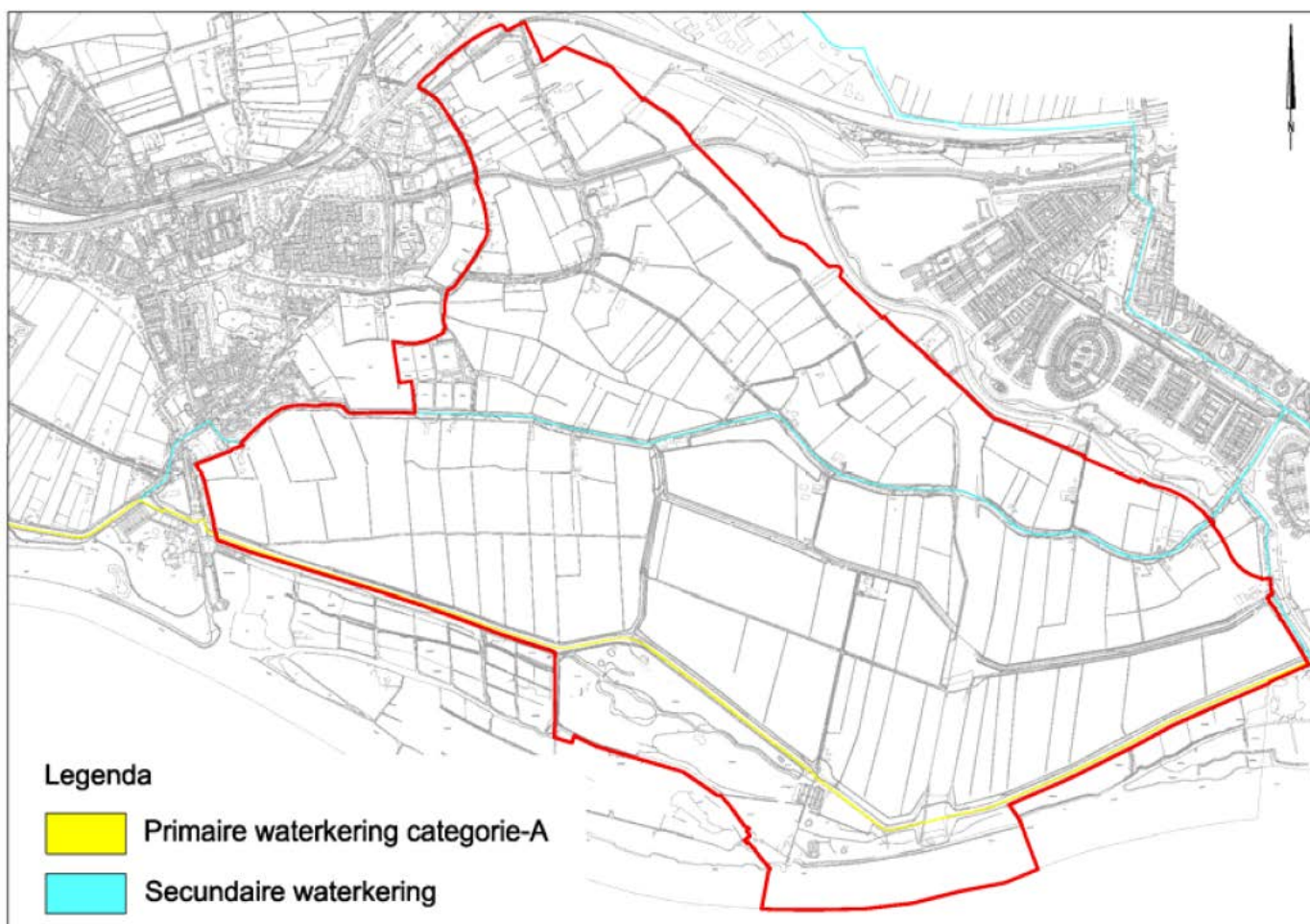
Figuur 4.2 Stelsel van watergangen (waterschap Hollandse Delta)

### Veiligheid en waterkeringen

Waterschap Hollandse Delta is belast met de zorg voor de veiligheid tegen overstromingen van het beheersgebied en beheert daartoe de waterkeringen. Het algemene uitgangspunt hierbij is dat een waterkering veilig dient te zijn en veilig dient te blijven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen dan ook zodanig plaats te vinden en gestuurd te worden dat aan dit uitgangspunt wordt voldaan.



Het plangebied valt gedeeltelijk binnen dijkkringgebied 17 en wordt tegen hoog buitenwater beschermd door een primaire waterkering (Zegenpolderse Dijk en Portlandse Zeedijk) en een regionale (secundaire) waterkering (Essendijk). Volgens het beleidsplan moet de primaire waterkering een waterstand met een voorkomingskans van éénmaal per 10.000 jaar kunnen weerstaan. De waterkeringen voldoen momenteel aan de toets voor hoogwaterbescherming. De polders in het plangebied wateren via een stelsel van watergangen af in (zuid)oostelijke richting. Bij de Koedood zorgt het gemaal Breeman voor afwatering op de Oude Maas. Ook de polders ten noorden van de Essendijk worden ontwaterd via de Koedood. Incidenteel kan in de polders water worden ingelaten. Het waterschap beheert daartoe enkele inlaatpunten. De betrokken polders in het plangebied zijn voor wat betreft de waterhuishouding niet aan elkaar gekoppeld, met uitzondering van de polders ten zuiden van de Essendijk. Voor de instandhouding van watergangen is aan beide zijde een beschermingszone van toepassing. De hoofdwatergangen en de daarbij behorende beschermingszones (figuur 4.3) worden op de plankaart aangegeven.



Figuur 4.3 Stelsel van waterkeringen (waterschap Hollandse Delta)

Een deel van het plangebied is gelegen in buitendijks gebied. Het buitendijkse gebied bestaat uit de bestaande golfbaan, de recreatiezone aan de Oude Maas en het aansluitende deel van de Oude Maas. Rijkswaterstaat is de waterbeheerder van het buitendijkse deel van het plangebied.



### *Oppervlakte- en grondwaterkwaliteit*

In Midden – IJsselmonde blijven de parameters als stikstof, fosfaat en de milieuvreemde stoffen in het grondwater en de meeste oppervlaktewateren onder de grenswaarde. In het plangebied ligt het stikstof- en fosfaatgehalte in de zomer rond de MTR-norm. Voor zware metalen ontbreken gegevens. Het oppervlaktewater is over het algemeen zoet (chloridegehalte <300 mg/l). Alleen incidenteel en lokaal (Zegenpolder) is er sprake van een zwak brakke tot brakke conditie. Dit onder invloed van de Oude Maas. Er wordt ruimschoots voldaan aan de eis van maximaal 300 mg/l chloride gesteld aan de gebruiksfunctie vollegrondstuinbouw binnen het plangebied.

### **Toekomstige situatie**

#### *Algemeen*

Uitgangspunt dat het huidige watersysteem en waterpeil gehandhaafd blijven.

#### *Waterkwantiteit*

Binnen het plangebied is geen sprake van concrete ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt (uitgezonderd Graaf van Portland). Voor dit initiatief is de watercompensatie afzonderlijk geregeld (zie ruimtelijke onderbouwing Graaf van Portland, Bijlage 4).

Bij toepassing van de flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan, worden voorwaarden gesteld aan de toename van verhard oppervlak.

#### *Afvalwaterketen en riolering*

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats binnen de beschermingszone van een primaire of regionale waterkering (uitgezonderd Graaf van Portland). Ten behoeve van die ontwikkeling is een omgevingsvergunning nodig voor de werkzaamheden gelegen in de beschermingszone van een waterkering.

### *Waterbeheer*

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## **4.5 Wegverkeerslawaai**

In het plan worden geen objecten opgericht die volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelig zijn. Hierdoor is geen nader geluidsonderzoek noodzakelijk.

### **Conclusie**

Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkeling niet in de weg.

## **4.6 Ecologie**

### **4.6.1 Beoordelingskader**

#### ***Wet- en regelgeving / beleid***

#### **Wet natuurbescherming**

##### Gebiedsbescherming

In Nederland hebben diverse natuurgebieden een beschermde status onder de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) . Daarbij zijn twee soorten beschermingen te onderscheiden:

- Natura 2000-gebieden;
- Bijzondere nationale natuurgebieden.

#### Natura 2000-gebieden

Natura 2000 richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden in heel Europa. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Voor Nederland gaat het om ruim 160 gebieden. Alle Natura 2000-gebieden liggen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Een groot deel van de Natura 2000-gebieden is inmiddels definitief aangewezen. Dat gebeurt in de vorm van een aanwijzingsbesluit. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen Nederland nastreeft voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke planten en dieren bescherming verdienen. Vervolgens komt er in nauw overleg met betrokken partijen een beheerplan, waarin onder andere staat beschreven welke maatregelen nodig zijn om de doelen te behalen..

### Bijzondere nationale natuurgebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) kan buiten de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen wanneer deze zijn opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrictlijn of onderwerp zijn van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrictlijn. De beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

### Passende beoordeling

Een passende beoordeling is verplicht als een plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor de betrokken Natura 2000-gebieden. Voor de inschatting van de effecten die een plan kan hebben, moet de significantie worden beoordeeld in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied, die voor kwalificerende soorten en habitats zijn geformuleerd. Als niet op grond van objectieve gegevens op voorhand significante gevolgen op een Natura 2000-gebied zijn uitgesloten, moet een passende beoordeling worden gemaakt. In de passende beoordeling worden de effecten op Natura 2000-gebieden nader onderzocht. Vervolgens kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien is verzekerd dat ook bij een maximale invulling van het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast.

### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrictlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrictlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrictlijn.

### **Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland**

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

### **Provinciale Ruimtelijke Verordening: Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van gebieden is geregeld via de provinciale Ruimtelijke Verordening.

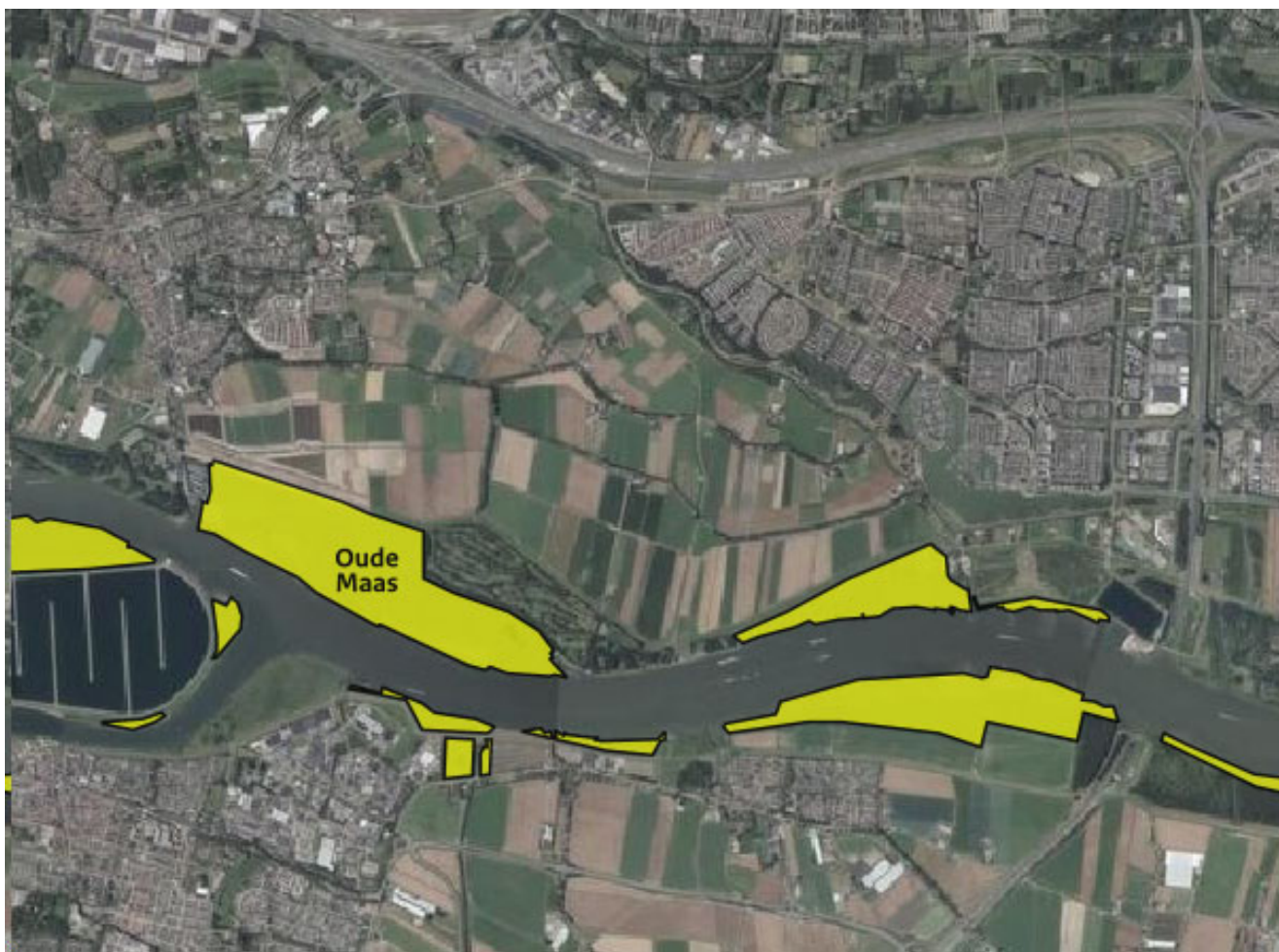
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Maar het netwerk is er ook voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur, om te recreëren en tot rust komen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan de regels die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn opgenomen. Dat gaat met behulp van de “nee, tenzij”-toets. Een nieuw project, dat de natuur significant aantast, mag niet worden toegestaan in het bestemmingsplan (“nee”), tenzij het een groot openbaar belang dient én er geen alternatieven zijn buiten de natuur. Als het toegestaan is, is natuurcompensatie verplicht.

#### **4.6.2 Beschermde gebieden**

Ten aanzien van de beschermde natuurgebieden wordt onderscheid gemaakt tussen Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

#### **Natura 2000-gebieden**

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het Natura 2000-gebied Oude Maas (zie figuur 4.4).



Figuur 4.4 Ligging Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator)

De instandhoudingsdoelen van dit Natura 2000-gebied zijn als volgt:

Tabel 4.1 Instandhoudingsdoelen Oude Maas

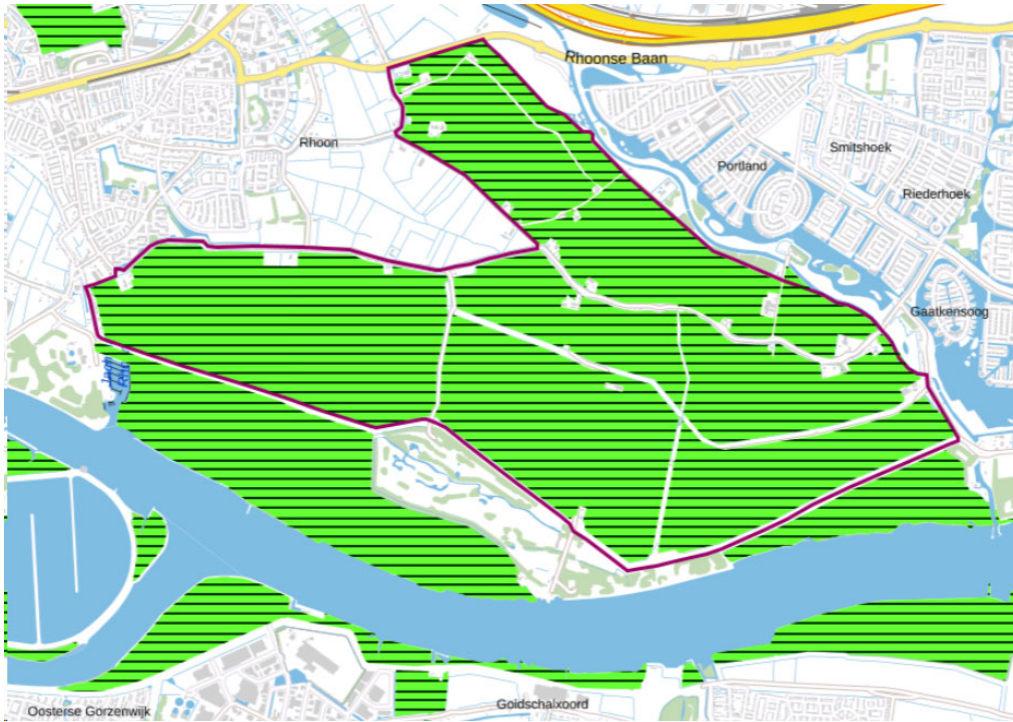
(bron: <https://www.natura2000.nl/gebieden/zuid-holland/oude-maas/oude-maas-doelstelling>)

	Doelstellingen areaal	Doelstellingen kwal.	Doelstellingen pop.
<b>Habitats</b>			
H3270 - Slikkige rivieroever	=	=	
H6430B - Ruigten en zomenharig wilgenroosje	>	=	
H91E0A - Vochtige alluviale bossen zachthoutoibossen	=	=	
<b>Habitatsoorten</b>			
H1337 - Bever	=	=	=
H1340 - Noordse woelmuis	>	>	>

<b>Legenda</b>	
=	Behouddoelstelling
>	Verbeter- of uitbreidingsdoelstelling

## Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de opvolger van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het gehele plangebied (behalve de golfbaan en het stukje langs de Maas alsmede wegen, woonkavels en erven) is onderdeel van het NNN (zie figuur 4.5).



Figuur 4.5 - Ligging Natuurnetwerk Nederland (bron: Ruimtelijke plannen)

### 4.6.3 Beschermde soorten

De huidige aanwezige beschermde soorten zijn vastgesteld aan de hand van algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (o.a. [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl)). Daarnaast is in 2019 ecologisch veldonderzoek verricht naar de aanwezig akkerflora en akkervogels (Van der Goes en Groot, 2019). Deze onderzoeken zijn als Bijlage 10 en Bijlage 11 bijgevoegd.

#### Flora

In 2019 heeft onderzoek plaats gevonden naar typische akkerkruiden in de akkerlanden in het plangebied. In de aangelegde flora-akkers in het plangebied komen diverse zeldzame tot zeer zeldzame soorten voor. Buiten de flora-akkers gaat het om zeer algemeen voorkomende soorten. De onderstaande beschermde soorten zijn aangetroffen tijdens het onderzoek:

- Dreps
- Getande veldsla
- Groot spiegelklokje
- Grote leeuwenklauw
- Naaldenkervel
- Wilde ridderspoor
- Wilde weit

Strikt genomen zijn de soorten niet als wild te beschouwen omdat er sprake is van een ingezaaid mengsel (Van der Goes en Groot, 2019).

### *Vogels*

In de periode 2019-2020 heeft onderzoek plaats gevonden naar broedvogels en wintervogels in het plangebied (van der Goes en Groot 2020). In het voorjaar (april – juni 2019) zijn broedvogeltellingen uitgevoerd, aangevuld met wintertellingen (oktober 2019 – maart 2020). In het onderzoek zijn 21 soorten met 311 territoria vastgesteld. Het gebied is vooral van belang voor weidevogels, vogels van erven en bebouwing en vogels van opgaande bossen en bosranden. Van deze soorten staan er 8 op de rode lijst namelijk; boerenzwaluw, gele kwikstaart, graspieper, kneu, ransuil, ringmus, spotvogel en veldleeuwerik. Op basis van gegevens van [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) sinds 2015 zijn ook broedgevallen van sperwer, havik, buizerd, steenuil en huismus in het plangebied aannemelijk. Naast de kerkuil en ransuil zijn dit allen soorten met jaarrond beschermd nesten.

Alle broedende vogels en in gebruik zijnde nesten van broedende vogels zijn beschermd. Ook is de functionele leefomgeving rond in gebruik zijnde nesten beschermd. De functionele leefomgeving is het leefgebied dat vogels nodig hebben om een broedsel succesvol groot te brengen.

### *Amfibieën en reptielen*

Uit het plangebied zijn sinds 2015 waarnemingen bekend van gewone pad, groene en bruine kikker en kleine watersalamander. Genoemde amfibieën komen verspreid voor in het agrarisch gebied. Hierbij worden sloten, poelen en oeverhoeken als leefgebied gebruikt.

### *Zoogdieren*

In het plangebied zijn waarnemingen bekend van 15 soorten wettelijk beschermde zoogdieren. Zwaarbeschermde soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn) betreffen de bever (langs de zuidrand van het plangebied) en vier soorten vleermuizen. Verspreid in het gebied komen ook steenmarter, ree, wezel, bunzing, vos, haas, konijn en egel voor. Aannemelijk is ook de aanwezigheid van hermelijn en verschillende soorten muizen.

### *Overige soorten*

Het plangebied kent herbergt verschillende soorten vissen, dagvlinders en libellen. Geen van deze soorten is wettelijk beschermd.

In tabel 4.2 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime van de Wet natuurbescherming deze vallen.

Tabel 4.2 Naar verwachting voorkomende beschermde soorten en het beschermingsregime

Beschermingsregime			Nader onderzoek nodig bij ontwikkelingen
Vrijstellingsregeling	Provinciale verordening	egel, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, vos, wezel, hermelijn, bunzing, ree, haas en konijn bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander	Nee
Ontheffingsregeling	Bijlage IV Habitatrichtlijn	alle vleermuizen, bever	Ja
	Vogelrichtlijn	Alle inheemse vogelsoorten	Ja
	Overige beschermde soorten	steenmarter	Ja

#### 4.6.4 Toetsing

##### 4.6.4.1 Natura 2000

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het Natura 2000-gebied Oude Maas. De aangewezen habitats en soorten zijn niet stikstofgevoelig en weinig tot niet verstoringsgevoelig. Het bestemmingsplan zal ook niet leiden tot veranderingen in de waterhuishouding binnen het Natura 2000-gebied.

Significante aantasting van de Natura 2000-doelen van het gebied Oude Maas als gevolg van het bestemmingsplan kunnen daarom op voorhand worden uitgesloten.

Op veel grotere afstand (ca 16 km) ligt het Natura 2000-gebied Biesbosch dat deels wel stikstofgevoelig is. Omdat de uitvoering van het bestemmingsplan zal leiden tot een toename van de verkeersbewegingen in het gebied is bepaald of deze toename kan leiden tot extra stikstofdepositie op de Biesbosch.

In opdracht van de Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon UA heeft Goudappel Coffeng een verkeersstudie uitgevoerd (26 september 2020). Daarin is onderzocht wat het effect van de ontwikkeling Buitenland van Rhoon tot recreatiegebied is op de aspecten verkeer en parkeren (zie ook paragraaf 4.7 Verkeer).

Op basis van dit onderzoek is voor de verschillende wegvakken in het plangebied de verkeerstoename op een gemiddelde weekdag op jaarbasis berekend. Deze verkeerstoename is ingevoerd in AERIUS Calculator 2020 met als rekenjaar 2021. De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. De AERIUS-berekening is als Bijlage 8 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie; uitvoering van het bestemmingsplan leidt niet tot significante effecten op Natura 2000.



#### 4.6.4.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het provinciale beleid is gericht op het behouden, herstellen en op langere termijn vergroten van de biodiversiteit in Zuid-Holland, inclusief de biodiversiteit van de bodem. Om dit doel te bereiken zet de provincie in op duurzaam beheer, bescherming en voltooiing van de het Natuurnetwerk Nederland, meer natuurwaarden op boerenland en in recreatiegebieden. Een groot deel van het plangebied is met dit doel aangewezen als onderdeel van het NNN. Middels dit bestemmingsplan wordt op experimentele wijze de balans tussen natuur, recreatie en landbouw gezocht om tot behoud en vooral een vergroting van de biodiversiteit te komen. Het bestemmingsplan geeft daarmee invulling aan het provinciale beleid ten aanzien van het NNN in het plangebied.

#### 4.6.4.3 *Beschermde soorten*

Aannemelijk is dat uitvoering van het bestemmingsplan zal leiden tot een toename van hoogwaardige akkernatuur, waarvan vele beschermde en/of rode lijstsoorten zullen profiteren. Echter; het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt, hetgeen incidenteel ook een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

- Er is geen ontheffing nodig voor de soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Wnb. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden op grond van de Wnb. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Wnb wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).
- Het plangebied herbergt jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels en mogelijk ook vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen in bomen en gebouwen. Bij ingrepen aan potentieel geschikte bomen en gebouwen is nader (veld)onderzoek daarom noodzakelijk om te bepalen of het plan uitvoerbaar is in het kader van de Wnb. Indien jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels of rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen aanwezig blijken te zijn en aangetast worden door de beoogde ontwikkeling, dan dient overtreding van de Wnb voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de Wnb de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

## 4.7 Verkeer

### Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

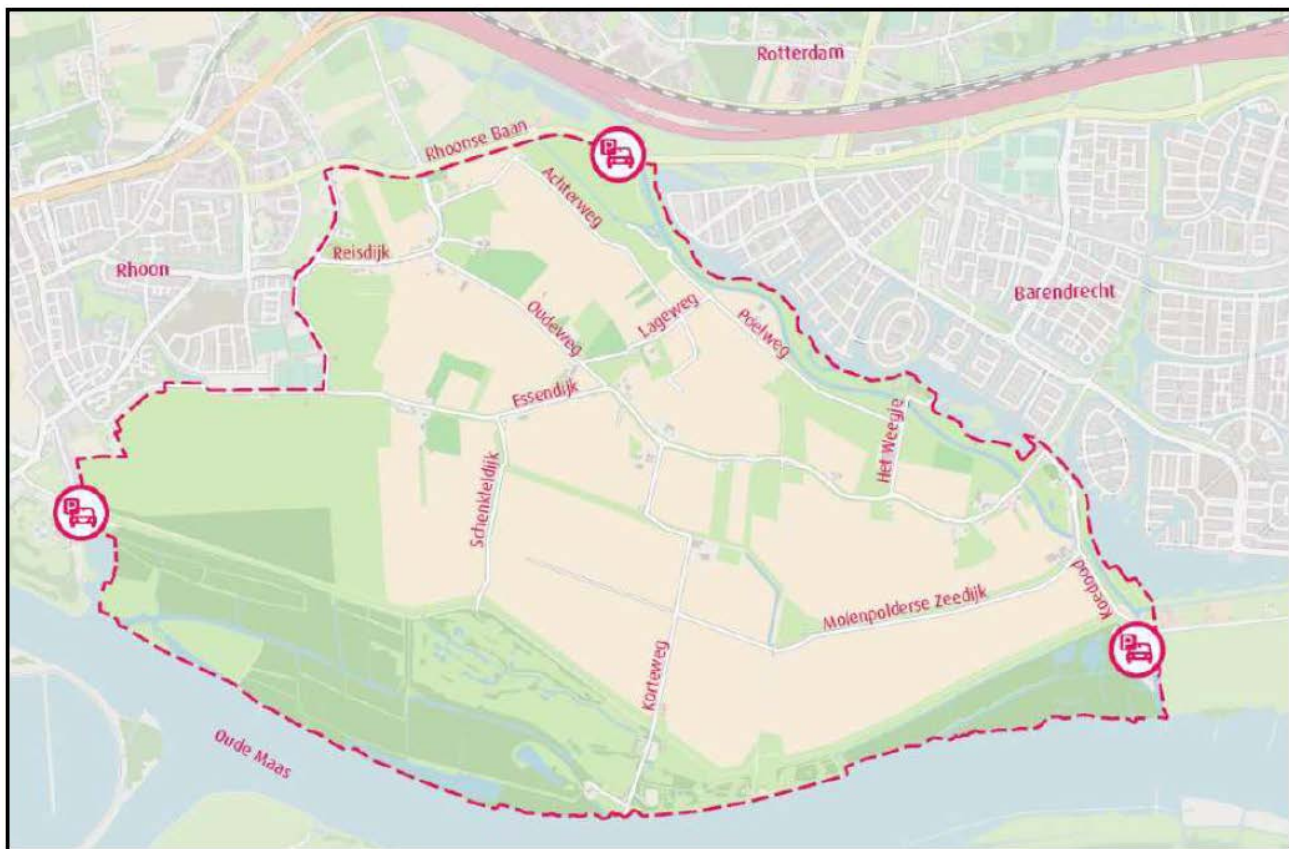
### Verkeersstudie Buitenland van Rhooon

In opdracht van de Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhooon UA heeft Goudappel Coffeng een verkeersstudie uitgevoerd (26 september 2020). Daarin wordt onderzocht wat het effect van de ontwikkeling Buitenland van Rhooon tot recreatiegebied is op de aspecten verkeer en parkeren. Het doel van de studie is om verkeersbewegingen, middels tellingen, in beeld te krijgen. Daarnaast werden er interviews gehouden met verschillende ondernemers in het gebied en is er een parkeerbalans opgesteld. Het eindrapport biedt een overzicht van kansen en knelpunten van het gebied. Ook worden enkele verkeersmaatregelen geadviseerd. De belangrijkste bevindingen, conclusies en aanbevelingen uit deze verkeersstudie staan hieronder beschreven. Zie Bijlage 3 voor de volledige verkeersstudie.

### Ontsluiting en bezoekers

In het noorden wordt het plangebied afgebakend door de Rhoonse Baan en de A15. In het zuiden wordt het gebied afgebakend door de Oude Maas. De belangrijkste ontsluitingswegen van het gebied zijn de Essendijk en de Rijsdijk. De Essendijk verbindt Rhooon met Barendrecht en de Rijsdijk verbindt het Buitenland met de N492 richting Rotterdam en de A15.

Er zijn twee varianten mogelijk: een toekomstig bezoekersaantal van 1,25 miljoen bezoekers per jaar en 3,3 miljoen bezoekers per jaar. Aangezien in het Buitenland van Rhooon gerecreëerd wordt (wandelen, paardrijden en fietsen) zijn grote hoeveelheden autoverkeer niet wenselijk. Het gebied dient echter wel per auto bereikbaar te blijven. Om toch genoeg bezoekers aan te trekken zijn drie locaties aangewezen waar reizigers hun auto kunnen parkeren, zoals weergegeven in figuur 4.6. Het betreft de parkeerlocaties: de Johannapolder (parkeren zuid), parkeerplaats Zevenmeet (parkeren noord) en de parkeerplaats langs de Koedood (parkeren oost). Verder huisvest het gebied verschillende ondernemers die recreatieve activiteiten aanbieden en ook parkeergelegenheid hebben op eigen terrein.



Figuur 4.6 - Ontsluiting en parkeerlocaties

### Verkeersgeneratie

De aantallen bezoekers en auto's naar het Buitenland van Rhoon zijn hieronder samengevat voor variant 1 (1,25 miljoen bezoekers per jaar) en variant 2 (3,3 miljoen bezoekers per jaar):

- Er worden 1,25 – 3,3 miljoen bezoekers per jaar verwacht. Dit komt overeen met 371.775 tot 1.017.720 auto's per jaar.
- In de drukste maand worden tot 35.319 tot 96.683 auto's verwacht.
- Op de drukste dag worden 2.561 tot 7.010 auto's verwacht.

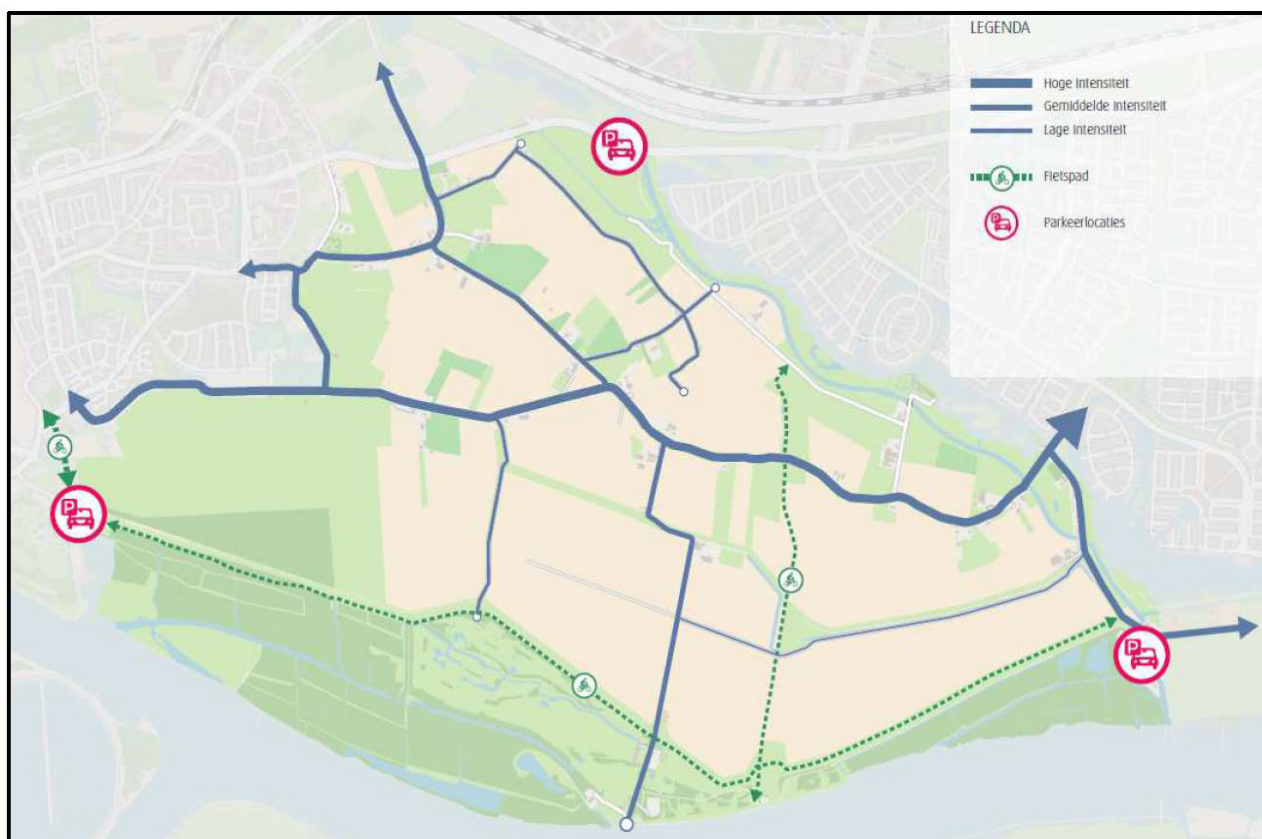
Dat levert een minimale dagelijkse verkeersgeneratie van 5.122 tot 14.020 motorvoertuigbewegingen op.

### Verkeerstellingen

Om de huidige verkeerscirculatie en intensiteiten op het wegennet in beeld te brengen zijn gedurende de volgende maanden verkeerstellingen uitgevoerd:

- maart 2018 (van 10 maart tot en met 23 maart);
- september en oktober 2019 (van 25 september tot en met 08 oktober).

De resultaten uit de tellingen zijn naast elkaar gelegd en schematisch weergegeven in een visualisatie. In figuur 4.7 is onderscheidt gemaakt in wegen met hoge intensiteit (1.000 – 2.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal), gemiddelde intensiteit (100 tot 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal) en lage intensiteit (tot 100 motorvoertuigbewegingen per etmaal).



Figuur 4.7 - Schematische weergaven van de verkeersstellingen en de hoofdstructuur

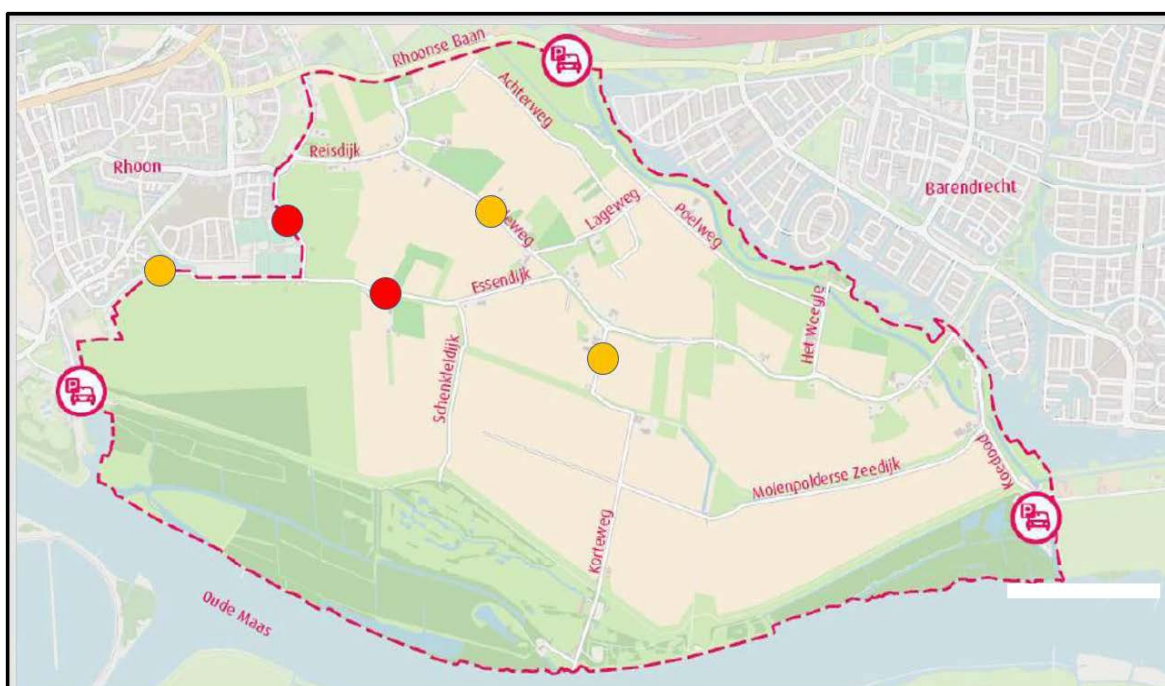
### Analyse infrastructuur

Onderdeel van de verkeersstudie is een analyse van de huidige infrastructuur. Door de verkeersintensiteiten uit de tellingen te vergelijken met de huidige infrastructuur is bepaald of er sprake is van te hoge verkeersdruk in het gebied. Ook worden de gemeten snelheden vergeleken met de wettelijke snelheden en de daarbij horende breedtes van de verschillende wegen. Er heeft een analyse plaatsgevonden op basis van algemene cijfers uit het 'CROW Handboek Verkeersveiligheid' en de door Goudappel Coffeng uitgevoerde Wegenscan, waarin alle relevante ontwerpcriteria van CROW zijn opgenomen. Hiermee wordt bepaald hoeveel verkeer de huidige infrastructuur daadwerkelijk op een verkeersveilige wijze kan verwerken.

Een groot deel van de wegen in het Buitenland van Rhoon heeft geen of beperkte restcapaciteit op basis van de huidige vormgeving. De wegvakken zijn weergegeven in tabel 4.3 en figuur 4.8. Met verstevigde bermen op de Omloopseweg kan de verkeersveilige capaciteit verhoogd worden van 500 naar 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee kan het huidige knelpunt opgelost worden. Er lopen inmiddels gesprekken tussen het waterschap, de gebiedscoöperatie en gemeente of dit wenselijk is. Met verstevigde bermen op de Oudeweg kan de verkeersveilige capaciteit verhoogd worden van 700 naar 1.800 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee kan de restcapaciteit vergroot worden. Bij de overige wegvakken is alleen een wegvakverbredening mogelijk om de restcapaciteit te vergroten. Dit is echter zeer lastig te realiseren.

Kenmerk	tellocatie	Breedte (in meters)	Verstevigde bermen	Maximaal gewenst motorvoertuigen per etmaal	Alle motorvoertuigen 24h werkdag oktober 2019	Rest capaciteit ja/nee
R1	Omloopseweg	4,00 m	gedeeltelijk	500	860	nee
R2	Essendijk	4,10 m	ja	1.000	1.175	nee
R7	Korteweg	3,45 m	ja	500	485	nee
R11	Essendijk	3,90 m	ja	1.000	992	nee
R13	Oudeweg	4,35 m	nee	700	651	nee

Tabel 4.3 - Wegvakken zonder of met weinig restcapaciteit



Figuur 4.8 - Wegvakken zonder of met weinig restcapaciteit

### Toekomstige verkeersdruk

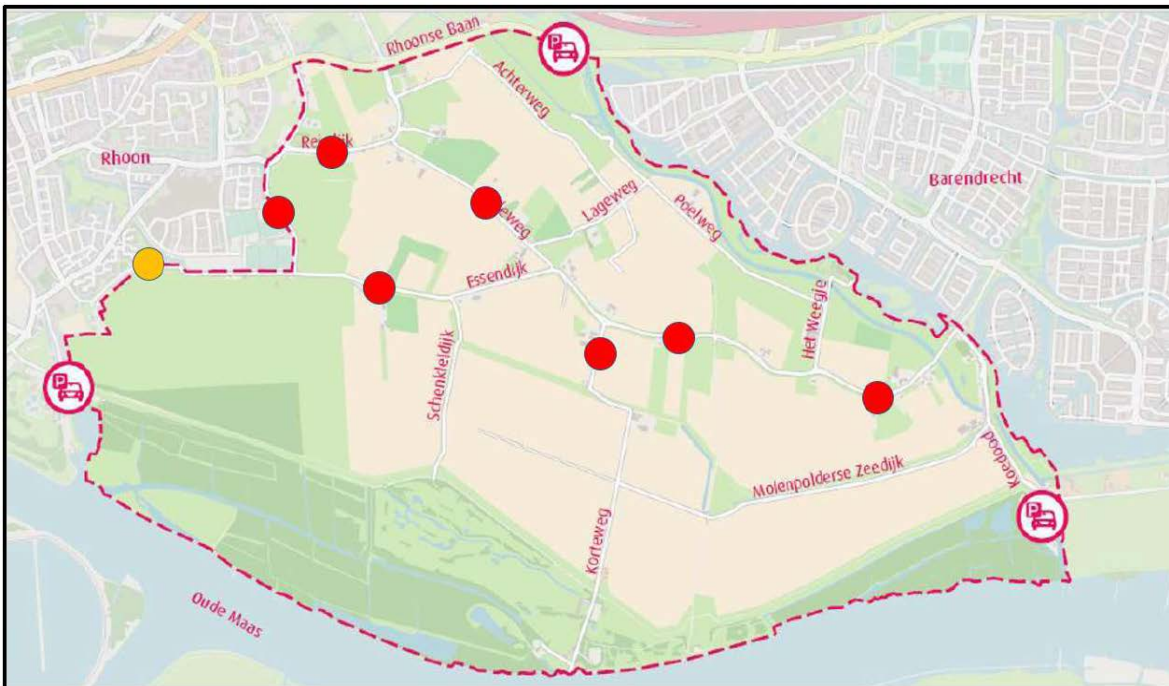
De opgave van de provincie Zuid-Holland is om gedurende een jaar 1,25 tot 3,3 miljoen bezoekers aan te trekken naar het Buitenland van Rhoon. Om het gebied toch bereikbaar en leefbaar te houden heeft de provincie Zuid-Holland in totaal drie locaties aangewezen waar bezoekers hun auto dienen te parkeren (de Johannapolder, parkeerterrein Zevenmeet en parkeerterrein langs de Koedood).

Om te bepalen of het gebied genoeg parkeergelegenheid bezit om 1,25 tot 3,3 miljoen bezoekers per jaar aan te kunnen zijn de drie parkeerlocaties geanalyseerd. Ten eerste is het huidige parkeeraanbod op de drie locaties in beeld gebracht. Door het in kaart brengen van de huidige parkeervraag is met behulp van schouwen op locaties bepaald wat de parkeerlocaties zijn met een parkeeroverschot of -tekort. Uiteindelijk is berekend wat de parkeervraag zal zijn in de toekomst. Daarbij is tevens rekening gehouden met de deelontwikkelingen Buytenhof (70.000 bezoekers per jaar) en Horeca Graaf van Portland (600 á 700 bezoekers extra op een zondag) die binnen het plangebied plaats zullen vinden.



Met deze informatie kan de conclusie getrokken worden of meer parkeergelegenheid benodigd is en wat de locatie is waar het parkeeraanbod uitgebreid dient te worden.

In figuur 4.9 is weergegeven waar, zonder maatregelen, problemen ontstaan in het Buitenland van Rhoon. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de problematiek toe op de Essendijk, Korteweg en Oudeweg.



Figuur 4.9 - Wegvakken zonder of met weinig restcapaciteit (plansituatie)

### Langzaam verkeer

In de planregels zijn mogelijkheden opgenomen voor de aanleg van nieuwe routestructuren als voet-, fiets- en ruiterspaden. Er wordt nog een uitwerking gemaakt van de inrichting van de diverse voet-, fiets- en ruiterspaden. De aanleg van nieuwe paden wordt vormgegeven door de gebiedscoöperatie en komt tot stand in overleg tussen de gebiedscoöperatie en de omgeving. Omwonenden worden altijd in een vroeg stadium betrokken.

Een aandachtspunt hierbij is de kano-oversteekplaats van de 'Blauwe Verbinding' rond Koedood 31A/B en 36. Hier steekt langzaam verkeer met een groot voertuig (de kano) de straat over om aan de andere kant van de Koedood verder te varen. Het is aan te bevelen hier aandacht voor te hebben bij de verdere uitwerking de verkeerssituatie in het plangebied.

### Parkeren

Sommige recreatieve voorzieningen bieden parkeergelegenheid aan op eigen grond. Uit de opgemaakte parkeerbalans wordt geconcludeerd dat Golfcenter Rhoon, de Graaf van Poortland, de Buytenhof en de Vossenburch genoeg parkeerplaatsen bevatten om aan de parkeervraag te voldoen op drukke dagen in variant 1 (1,25 miljoen bezoekers per jaar). Voor variant 2 (3,3 miljoen bezoekers per jaar) is de uitbreiding van parkeerplaatsen nodig.

Daarbij is wel als uitgangspunt aangenomen dat alle parkeerplaatsen worden gebruikt. In de praktijk hebben de parkeerplaatsen aan de Johannapolder een hogere bezettingsgraad dan op de Zevenmeet. Dit kan wellicht voor problemen zorgen in de toekomst. De recreatieve voorzieningen en belevingspunten worden wel gelijkmatig over het gebied verspreid. Dat kan er voor zorgen dat de Zevenmeet in de toekomst meer aantrekkingskracht krijgt. Duidelijke routeaanduiding en bewegwijzering zijn noodzakelijk om de Zevenmeet bekender te maken bij het bezoekende publiek.

Tenslotte zijn de openbare parkeerplaatsen allemaal aan de randen van het gebied gevestigd waardoor ze nauwelijks verkeersgeneratie zullen opleveren in het Buitenland van Rhoon. De nieuwe recreatieve voorzieningen zullen meer verkeersgeneratie opleveren. De Essendijk biedt als hoofdweg door het gebied onvoldoende restcapaciteit om dit verkeer in goede banen te leiden. Het is wenselijk het parkeerterrein bij het golfcenter uitsluitend te gebruiken door de bezoekers van de golfbaan. Het is niet wenselijk om grote stromen bezoekers van het Buitenland van Rhoon dwars door het gebied te laten rijden.

### **Aanbevelingen**

1. Aanbevolen wordt om het parkeerterrein bij het golfterrein niet te laten gebruiken door de nieuwe recreanten. Dit leidt tot ongewenste verkeersbewegingen op de Essendijk en Kortweg.
2. Met verstevigde bermen op de Omloopseweg kan de verkeersveilige capaciteit verhoogd worden van 500 naar 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee kan het huidige knelpunt opgelost en het toekomstige knelpunt sterk verminderd worden.
3. Met verstevigde bermen op de Oudeweg kan de verkeersveilige capaciteit verhoogd worden van 700 naar 1.800 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee kan de restcapaciteit vergroot worden en kan de toekomstige verkeersdruk op een veilige wijze opgelost worden. Deze maatregel is echter niet mogelijk zonder verlegging van watergangen.
4. Een algemene aanbeveling is om de recreant via bebording en overige (online) bezoekersinformatie duidelijk te maken, dat zij parkeren bij de drie parkeerlocaties aan de randen van het gebied en vervolgens te voet, met de step of met de fiets het gebied in trekken. Dit past ook in de vastgestelde Recreatievisie 2030 voor het Buitenland van Rhoon (augustus 2020).
5. Aanbevolen wordt ook de recreant te wijzen op de nabije ligging van metrostation Rhoon. De combinatie 'openbaar vervoer + (deel-) fiets' kan een interessant alternatief zijn voor de auto. Het verdient ook aanbeveling wandelroutes door het Buitenland van Rhoon te laten starten en eindigen bij het metrostation.

### **Conclusie**

Afhankelijk van de toekomstvariant (1,25 miljoen of 3,3 miljoen bezoekers per jaar) zijn binnen het plangebied maatregelen nodig om een goede parkeer- en verkeerssituatie te kunnen waarborgen. Voor variant 1 (1,25 miljoen bezoekers per jaar) zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien, voor variant 2 (3,3 miljoen bezoekers per jaar) is de uitbreiding van parkeerplaatsen nodig.

Verder zullen de in de verkeersstudie aangedragen aanbevelingen noodzakelijk zijn om een goede en verkeersveilige afwikkeling van het verkeer te kunnen garanderen. Dit betreffen algemene en wegvak specifieke maatregelen. Als deze maatregelen worden getroffen staan de aspecten verkeer en parkeren de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.4 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m <sup>3</sup>

Tabel 4.4 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

#### *Besluit niet in betekenende mate*

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen.

### Onderzoek

Op basis van de verkeersstudie bedraagt de maximale plantoename van de verkeersgeneratie op een wegvak (Korteweg) 3.169 mvt/etmaal. Middels de NIBM-tool is de bijdrage van extra verkeer aan de luchtkwaliteit berekend.



## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	3169
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	2,01
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,49
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk</b>	

Tabel 4.5 NIBM-tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende wegen betreffen de Rijsdijk en Esserdijk.

De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 23,8 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>, 19,1 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en 11,4 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof bedraagt 6.7 dagen. Wanneer de toename luchtverontreinigende stoffen wordt opgeteld bij de achtergrondconcentraties blijkt dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer voldaan. Daarnaast zullen gezien het Streefbeeld, de kleinschaligheid van mogelijke nieuw te vestigen bedrijven en de huidige lage achtergrondconcentraties, de grenswaarden voor luchtkwaliteit in geen geval worden overschreden.

### Conclusie

Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 4.9 Externe veiligheid

### Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de  $10^{-6}$  waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR  $10^{-6}$  contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

## Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar externe veiligheidsrisico's. De resultaten daarvan worden hieronder weergegeven.

### *Inrichtingen*

Ten oosten van het plangebied bevinden zich de inrichtingen Vitesse Warehouse en distribution en Evides. Uit nader onderzoek is gebleken dat het invloedsgebied van deze inrichtingen niet reikt tot het onderhavige plangebied. In het plangebied zelf liggen geen risicovolle inrichtingen.

### *Onder- en bovengrondse infrastructuur (transport)*

In het plangebied bevindt zich een groot aantal buisleidingen, onder andere voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zie onderstaande tabellen).

Naam	Product	Diameter	Druk	PR10 <sup>-6</sup>	Invloedsgebied / inventarisatie-afstand
Shell-120	Gasolie/Nafta	8 inch	10 bar		175 m
Shell-130	Water (b.g.)	6 inch	1 bar		175 m
Shell-140	Butaan/ <u>butadieen</u>	6 inch	13 bar		175 m
Shell-150	Pentaaan	6 inch	13 bar		175 m
Shell-160	Propyleen oxide	6 inch	16 bar		175 m
Shell-170	Butaan	6 inch	30 bar		175 m
Shell-210	Gasolie	10 inch	10 bar		175 m
Shell-220	Nafta	8 inch	8 bar		175 m
Shell-pmk100	Etheen	8 inch	100 bar		175 m

Tabel 4.6 Leidingenstraat

nr.	Naam	Product	Diameter	Druk	PR10 <sup>-6</sup>	Invloedsgebied / inventarisatie-afstand
1.	RRPL Rotterdam Rijn pijpleiding	Olie	24 inch	43 bar	25 m	300 m
2.	Defensieleiding	Kerosine/olie	8 inch	80 bar	12 m	31 m
3.	Gasunie A517	Aardgas	30 inch	66,2 bar	0 m	380 m
4.	Shell nr b.v. Pmk 110	Propyleen	6 inch	49 bar	30 m	
5.	NAM 425101	Condensaat	10 inch	95 bar	16 m	30 m
6.	Gasunie A559	Aardgas	36 inch	66,2 bar	0 m	430 m
7.	NAM leiding	Nat-gas	8 inch	80 bar	35 m	150 m

Tabel 4.7 Overige leidingen

Autonome ontwikkelingen in het gebruik van de leidingen binnen het plangebied zijn niet bekend uitgezonderd het plan Graaf van Portland. Hiervoor is separaat onderzoek uitgevoerd dat is toegevoegd in de ruimtelijke onderbouwing die hiervoor is opgesteld.

#### *Vervoer over weg, spoor en water*

Nabij het plangebied bevindt zich een aantal transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het gaat hier om de wegen A15, A29, N492, het spoortraject Barendrecht vork – Rotterdam Waalhaven Zuid en de rivier de Oude Maas. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van de A29 en de N492. Deze wegen zijn derhalve niet meegenomen in het onderzoek. Het plangebied ligt op ongeveer 340 meter van de A15 en op ongeveer 1.200 meter van spoortraject Barendrecht – Rotterdam Waalhaven Zuid.

#### **Conclusie**

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waarvan de PR 10-6 contour of het invloedsgebied zich uitstrekt tot in het plangebied. Binnen het plangebied lopen diverse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Voor de leidingstraat geldt een veiligheidsgebied van 55 meter. De geplande ontwikkelingen voldoen aan de voorschriften die voor dit gebied gelden. Naast de leidingen in de leidingstraat loopt een olieleiding (RRP) door het gebied. De PR 10-6 contour van deze leiding bedraagt 25 meter. Er zijn geen ontwikkelingen binnen deze contour. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

## **4.10 Bodemkwaliteit**

### **Toetsingskader**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

## Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk. In het geval van nieuwe ontwikkelingen zal ten tijde van vergunningsaanvraag nader bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Het aspect bodem staat de ontwikkeling niet in de weg.

## 4.11 Archeologie

### Beleid en normstelling

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen met als uitgangspunt: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

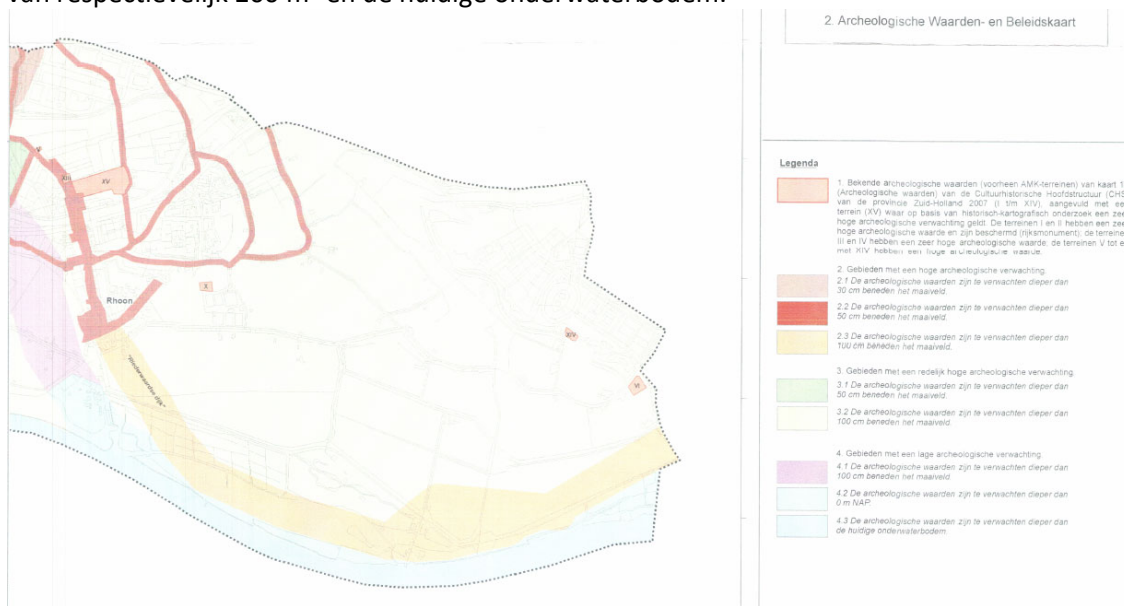
### Onderzoek

Vanaf 1000 na Chr. worden de veengebieden en wellicht ook klei-op-veengebieden op IJsselmonde systematisch ontgonnen. Hierdoor is een grote polder ontstaan op centraal IJsselmonde, de Riederwaard. Een groot gedeelte van het plangebied valt binnen deze polder. Door overstromingen gaat de polder in 1373 ten onder. Restanten van de oude dijk om de Riederwaard zijn mogelijk nog terug te vinden in de bodem binnen het plangebied. Na deze dijkdoorbraak is het gebied in fasen weer heringedijkt.

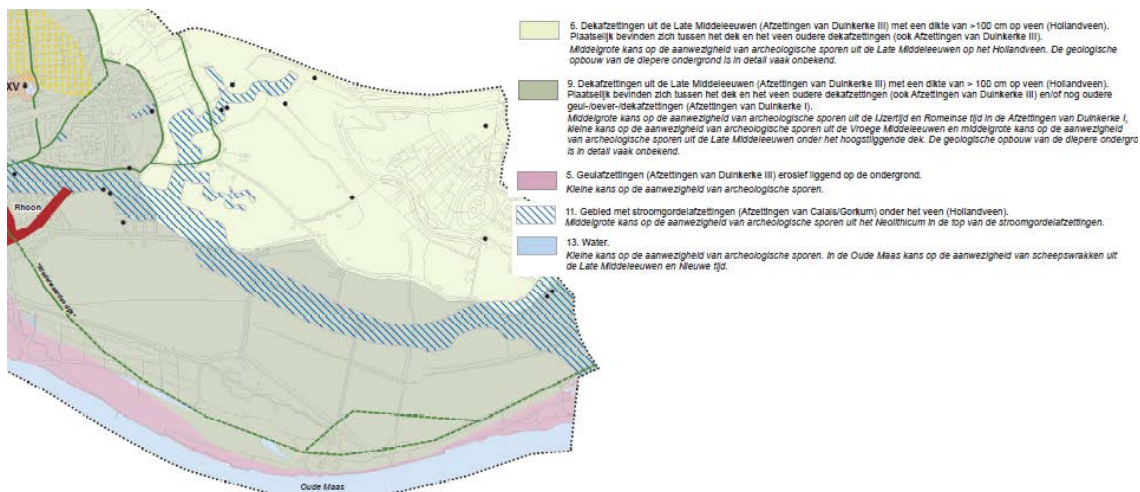
Het gehele plangebied bestaat uit stroomgordel-, geul- en dekafzettingen uit de Late Middeleeuwen (Afzettingen van Duinkerke III). Zie ook figuur 4.11, de archeologische kenmerkenkaart Albrandswaard. De dikte bedraagt minimaal 100 cm op veen, het zogenaamde Hollandveen. Plaatselijk bevinden zich tussen het dek en het veen ook oudere afzettingen. Er is een middelgrote kans op aanwezigheid van archeologische sporen uit de Late Middeleeuwen op het Hollandveen. De geologische opbouw van de diepere ondergrond is in detail vaak onbekend. Ten zuiden van de Essendijk is ook een middelgrote kans op de aanwezigheid van archeologische sporen uit de IJzertijd en Romeinse tijd op kleiafzettingen op het veen, de zogenaamde afzettingen van Duinkerke I. Daarnaast is daar ook een kleine kans op de aanwezigheid van archeologische sporen uit de Vroege Middeleeuwen onder de laatmiddeleeuwse overstromingsafzettingen.

In de Oude Maas is een kleine kans op vondst van scheepswrakken uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd.

De gemeente Albrandswaard heeft op 21 december 2009 de archeologische waardenkaart Albrandswaard vastgesteld. Zie ook figuur 4.10. Samen met de kenmerkenkaart Albrandswaard vormen deze kaarten de basis voor het archeologisch beleid binnen de gemeente. Uit de bronnen is af te leiden dat het laatmiddeleeuwse overstromingsdek in het plangebied vrij fors is. Uit deze kaarten en na afstemming met Archeologie Rotterdam (BOOR) worden binnen het plangebied twee waarden archeologie gedefinieerd. Het betreft het aanlandse deel en het gedeelte van het plangebied dat in de Oude Maas ligt. Dit onderscheid wordt zo opgenomen in de regels en verbeelding van dit plan. 'Waarde - Archeologie 1' voor het aanlandse gedeelte van het plangebied en 'Waarde - Archeologie 2' voor het gedeelte van het plangebied dat in de Oude Maas ligt. Voor 'Waarde - Archeologie 1' geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning bij grondwerkzaamheden (inclusief heien) met een oppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> en bij een diepte dieper dan 100 cm onder het maaiveld. Voor 'Waarde - Archeologie 2' gelden marges van respectievelijk 200 m<sup>2</sup> en de huidige onderwaterbodem.



Figuur 4.10 - archeologische waardenkaart gemeente Albrandswaard



Figuur 4.11 - archeologische kenmerkenkaart gemeente Albrandswaard



## Conclusie

Er vindt ten behoeve van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek plaats. Op basis van het gemeentelijk beleid en na afstemming met Archeologie Rotterdam (BOOR) is besloten de twee waarden Archeologie op te nemen in de regels en op de verbeelding. Voor de enige concrete ontwikkeling in het plangebied (Graaf van Portland) is voorzien in een onderbouwing binnen de ruimtelijke onderbouwing van dit project. Deze is opgenomen in Bijlage 4.

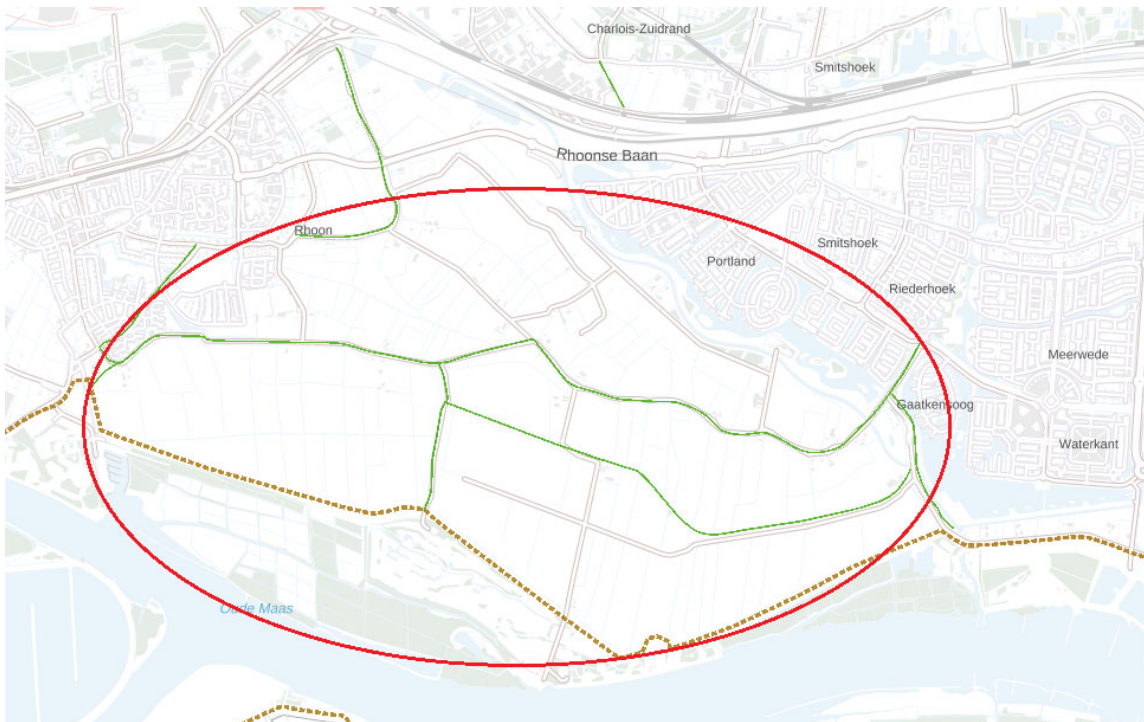
## 4.12 Cultuurhistorie

### Toetsingskader

De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels (met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. Naast de Monumentenwet vervangt de Erfgoedwet ook andere wetten zoals de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgooederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten.

### Onderzoek

Het Buitenland van Rhoon is een ouderwets polderlandschap en bestaat uit verschillende polders. Het type polder is een jonge zeekleipolder. Het gebied is in verschillende fases ingepolderd en daardoor lopen er verschillende karakteristieke dijken door het landschap. Deze dijken en polders zijn beeldbepalend voor het weidse landschap. In figuur 4.12 staan de verschillende dijken vermeld. Omstreeks 1850 werden de meeste dijken extra gemarkeerd door het aanbrengen van beplanting (bomen) en sommige door bebouwing aan de dijk.



Figuur 4.12 - de verschillende dijken die door het gebied lopen zijn cultuurhistorisch van waarde (bron: Cultuurhistorische kaart Provincie Zuid-Holland)



In het gebied komen drie Rijksmonumenten voor. Dit zijn alleen karakteristieke oude boerderijen.

- Veerweg 3 - Portlandhoeve: Boerderij "portland". Mooie hove XVIII. Middenlangstype. Fraaie monumentale puntgevel;
- Hoeve Johanna. Hoeve (ca. 1800?) met IJsselstenen puntgevel, waarin vlechtingen en boven de vensters rode strekken. 9- ruits en 25-ruitsschuiframen. Deur met koperen knop en bovenlicht uit de bouwtijd. Stal XIXc. Pannen daken. Aan de weg een gietijzeren inrijhek, gedateerd 1877.
- Rijdsijk 104, "Edenhoeve", boerderij met stal/wagenshuur uit 1868, rechts uitspringend t.o.v. voorhuis. Zijlangedeel (Vlaamse schuurgroep). Voorhuis met entree in symmetrische (tuitgevel) voorgevel. Erf toegankelijk via gemetselde brug. Ook kleine kas en de aangrenzende siertuin is aangewezen als rijksmonument.

In het kader van het monumenteninventarisatieproject uit 1999 zijn alle gemeentelijke monumenten in het plangebied beschreven. Het betreft de volgende objecten:

- Essendijk 4, boerderij uit 1891 (vrij gaaf, karakteristiek voor streek/periode);
- Essendijk 24, boerderij uit circa 1930 (vrij gaaf, karakteristiek voor streek/periode);
- Korteweg 4, boerderij uit 1912-1933 (vrij gaaf, karakteristiek voor streek/periode);
- Oudeweg 1, boerderij uit ca. 1925 (vrij gaaf, karakteristiek voor streek/periode);
- Veerweg 4 (= 6), boerderij uit circa 1800 (bijzondere boerderij door ruimtelijke organisatie. Grote afmetingen, fraai woonhuis);
- Veerweg 7, voormalig veerhuis, thans woonhuis uit circa 1900 (oorspronkelijke functie (veerhuis) herkenbaar, markant object);
- Het Weegje 3, boerderij uit 1893 (vrij gaaf, karakteristiek voor streek/periode);
- brug bij Veerweg nr. 2, bouwjaar onbekend, brug/hekwerk circa 1875-1900 (geschiedkundige en waterstaatkundige waarde).

Daarnaast bevindt zich naast het plangebied een eendekooi (ten zuiden van de golfbaan). Het bijbehorende stiltegebied dat als een cirkel om het gebied heen ligt heeft een cultuurhistorische waarde en dient beschermd te worden.

## **Conclusie**

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande (rijks-) monumenten in het plangebied. Ook blijft het eeuwenoude polderlandschap gerespecteerd. Dit uit zich onder andere in het beschermen van de bomendijken op de Essendijk middels een aanduiding, het opnemen van het afpalingrecht voor de eendekooi en het in standhouden van de vergezichten die een polderlandschap als het Buitenland van Rhooen biedt. De bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken worden daarmee zoveel mogelijk behouden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 5      **Artikelsgewijze toelichting**

### **5.1      Inleiding en opzet van dit plan**

Dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft een bijzondere totstandkomingsgeschiedenis in verhouding tot de meeste 'gewone' bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maatregelen mogelijk, waarmee de doelen van het Streefbeeld gehaald kunnen worden. Een toekomstvisie voor het gebied, onder meer opgesteld door (agrarische) ondernemers, natuur- en recreatieorganisaties, inwoners van het gebied, Vereniging Nederlands Cultuurlandschap, het Louis Bolk instituut en Peter Verkade landschapsarchitecten.

Na de vaststelling van het Streefbeeld is dit bestemmingsplan een volgende stap in de realisatie van de ambities voor het Buitenland van Rhoon. Omdat de ontwikkelingen die dit project tot een succes moeten maken, van te voren niet allemaal bekend zijn, is een flexibel bestemmingsplan nodig. Daarom is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Een dergelijk bestemmingsplan biedt verschillende mogelijkheden tot een flexibeler plan. Zo ander gebruik met een bestemmingsplanactiviteit worden mogelijk gemaakt. De bestemmingsplanactiviteit is een activiteit die past bij de doelen voor het gebied (lees het Streefbeeld) en die via een omgevingsvergunning met een relatief eenvoudige procedure gerealiseerd kan worden. Een verdere toelichting hierop wordt beschreven in Artikel 32.

De opzet van dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is verder bijna hetzelfde als van een 'gewoon' bestemmingsplan. Vooraan vindt u de begripsbepalingen en meet- en rekenvoorschriften, vervolgens de regels die horen bij de bestemmingen en afsluitend de algemene regels en overgang- en slotbepalingen.

Hierna volgt per artikel een toelichting. Let op, juridisch heeft deze toelichting geen waarde. De regels samen met de verbeelding bepalen wat wel of niet is toegestaan.

### **5.2      Artikel 1 en 2; Begripsbepalingen en Wijze van meten**

Dit zijn twee algemene artikelen die als algemene verduidelijking gelden bij het lezen van de rest van de regels. Als in de regels onduidelijkheid bestaat over wat bedoeld wordt met een bepaalde term, dan is de kans groot dat die in de begripsbepalingen staat. Als dat niet het geval is, wordt aangesloten bij de begripsbepaling in de 'hogere regelgeving'. Denk hierbij aan de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bijbehorende algemene maatregelen van bestuur. Als een begrip niet is gedefinieerd in dit plan of in de wet, dan is het 'normale spraakgebruik' leidend. Ook kan deze toelichting bij de bepaling handvatten bieden om duidelijk te maken wat bedoeld wordt.

De wijze van meten is voornamelijk van belang bij het beoordelen van de bouwregels. Wat telt wel mee in het bepalen van de maatvoering (oppervlakte, bouwhoogte en dergelijke) en wat hoeft niet mee te worden gerekend.

## **5.3 Artikel 3; Doelstelling bestemmingsplan met verbrede reikwijdte**

### **5.3.1 Algemene doelstelling**

Zoals bij de inleiding van dit hoofdstuk beschreven is dit geen 'gewoon' bestemmingsplan, maar een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De doelstelling die in het eerste lid van deze bepaling staat, verwijst naar de verbrede reikwijdte zoals die bedoeld is in de Crisis- en Herstelwet. De bepaling is ook te herkennen in artikel 7c lid 1 van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. Deze bepaling maakt het ook mogelijk om nieuwe activiteiten breder te toetsen, bijvoorbeeld aan duurzaamheid.

Het tweede lid beschrijft de specifieke doelstellingen voor dit plan. Deze doelstellingen zijn voortgekomen uit het Streefbeeld, in feite een visie voor het Buitenland van Rhooon met specifieke doelen en een globale aanpak hoe die doelen kunnen worden bereikt. De doelen staan in een soort driehoeksverhouding met elkaar. Akkerbouw, natuur en recreatie vullen elkaar aan en versterken elkaar. Deze driehoeksverhouding brengt vervolgens een landschap naar voren dat herkenbaar cultuurhistorisch zal zijn. Dit cultuurhistorische landschap versterkt vervolgens de recreatieve waarde van het gebied. Deze doelen zijn gespecificeerd in Artikel 4, zie voor de toelichting daarop paragraaf 5.4.

### **5.3.2 Nieuwe activiteiten**

Het Streefbeeld is de basis voor dit bestemmingsplan. De maatregelen die de doelen van het Streefbeeld moeten realiseren, worden door de Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhooon uitgevoerd. Rechtspersonen kunnen zich bij de Gebiedscoöperatie aansluiten als lid en moeten zich dan committeren aan het Streefbeeld. Gronden die door de gebiedscoöperatie worden uitgegeven in pacht, kunnen agrarische ondernemers worden bewerkt zoals bedoeld in het Streefbeeld. Dit bestemmingsplan maakt een dergelijke natuurinclusieve landbouw mogelijk. Naast gebruik op basis van extensief bouwplan en een aangepaste wijze van beheer maakt het bestemmingsplan ook verdere verbreding van de landbouw mogelijk, zoals verkoop aan huis van streekproducten en kleinschalige recreatie.

Om zicht te houden of de doelen ook worden gehaald, wordt gedurende de uitvoering ook gemonitord. Dit is in het Streefbeeld onderdeel van het 'lerend beheren' en betekent dat bepaalde maatregelen kunnen worden bijgesteld. Het gaat hier immers om een integratie van landbouw, natuur en recreatie die nog niet eerder is toegepast in Nederland. Hierbij zijn de doelen meetbaar en controleerbaar gedefinieerd, maar in de manier om deze doelen te bereiken (de inrichtings- en uitvoeringsmaatregelen) zal nog veel moeten worden geleerd. Hierbij zal onder andere de scherpe scheiding tussen natuur en landbouw steeds meer vervagen.

Aanpassen van het Streefbeeld op basis van deze monitoring heeft ook gevolgen voor dit bestemmingsplan, omdat de bestemmingsplanactiviteit getoetst wordt aan de beleidsregel uitwerking Streefbeeld.

## **5.4 Artikel 4; Specifieke doelstelling**

Voor de doelen uit artikel 3.1 tweede lid zijn specifieke doelstellingen beschreven. Zoals beschreven in paragraaf 5.3.2 zijn de doelstellingen opgenomen om die daadwerkelijk door middel van gerichte maatregelen en monitoring te behalen. Om die reden zijn de doelstellingen nader gespecificeerd in dit artikel.

#### **5.4.1 Natuurdoelstelling**

In dit artikel is de specifieke doelstelling ten aanzien van natuur opgenomen. In het Streefbeeld en daarmee ook in dit bestemmingsplan ligt de nadruk op hoogwaardige akkernatuur. De term akkernatuur verwijst naar de grote biodiversiteit die op en om de akkers te vinden was tot ver in de 20e eeuw. Inmiddels behoort akkernatuur tot de meest bedreigde natuur in Nederland, veroorzaakt door de sterke intensivering van de agrarische productie na de Tweede Wereldoorlog. Niet alleen specifieke planten zoals de Akkerboterbloem en Akkergeelster, maar ook akkervogels zoals de Patrijs en Kievit vinden idealiter hun weg 'terug' naar het Buitenland van Rhon.

Voor het behalen van dit doel zijn akkers nodig. Maar het behalen van deze natuurdoelstelling zal ook de landbouw versterken. Door het vergroten van de biodiversiteit herleeft de bodemkwaliteit en daarmee worden gewassen uiteindelijk weerbaarder tegen (planten)ziektes. Door het vergroten van de biodiversiteit zowel onder als boven de grond wordt de weerbaarheid van planten tegen ziektes verbeterd en neemt het aantal natuurlijke vijanden van plaaginsecten toe waardoor minder vaak hoeft te worden ingegrepen met gewas beschermingsmiddelen. Ook zal de natuur de recreatieve aantrekkings van het gebied verhogen, waardoor deze ook bijdraagt aan het behalen van de recreatiedoelen. Deze doelen komen in 5.4.2 respectievelijk 5.4.3 terug. Voor meer informatie over de doelsoorten en de voorgestelde maatregelen wordt verwezen naar het Streefbeeld.

#### **5.4.2 Landbouwdienststelling**

De specifieke doelstelling ten aanzien van landbouw is opgenomen, omdat dit tevens randvoorwaarden zijn voor een succesvolle synergie tussen natuur en landbouw. Door het behalen van de doelstellingen voor landbouw, zijn de doelen voor natuur eveneens haalbaar.

- a. Bodemconditie en bodemleven: natuurlijke landbouw begint met zorg voor de bodem. De boer mist essentiële kwaliteit als deze onvoldoende in conditie is;
- b. Insecten op de landbouwhectares: de aanwezigheid van insecten op de landbouwhectares zegt veel over de verwevenheid tussen landbouw en natuur;
- c. Aanbod van zaden door het jaar voor foeragerende vogels;
- d. Korte ketens: het deel van de productie dat niet in de anonieme bulkmarkt wordt afgezet, maar herkenbaar en traceerbaar zijn weg vindt richting de consument.

#### **5.4.3 Recreatieve doelstelling**

Voor recreatie is het doel om een substantiële toename te bewerkstelligen van het aantal bezoekers. Het Streefbeeld spreekt van 600.000 unieke bezoekers per jaar. Deze bezoekers komen voor het cultuurhistorische landschap waar natuur en de landbouw samenwerken en elkaar versterken. Hiermee wordt een verbinding gemaakt tussen stad en platteland en worden mogelijkheden geboden om de keten van voedselproductie tot consument in te korten. Specifiek is de bedoeling dat het Buitenland van Rhon 'op de kaart' wordt gezet. De bekendheid van het gebied moet worden vergroot, evenals de bereikbaarheid. De andere doelen zullen de recreatieve waarde versterken, maar het behalen van de recreatieve doelen mag geen onevenredige afbreuk doen aan het behalen van die andere doelen.

#### **5.4.4 Landschap en cultuurhistorische doelstelling**

Ook het versterken van het landschap vormt een specifieke doelstelling voor dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dat heeft zowel een landschappelijk als cultuurhistorisch motief, wat de recreatieve waarde van het gebied zal versterken. Het vastleggen van deze doelstelling zal het enerzijds mogelijk maken nieuwe ontwikkelingen passend te maken binnen de context van de landschappelijke kwaliteiten, maar maakt het ook mogelijk cultuurhistorische elementen die gedurende de tijd zijn verdwenen, te herstellen.

## **5.5 Artikel 5; Gemengd - zorgboerderij**

Deze bestemming ziet op natuurinclusieve agrarische bedrijven die deze functie combineren met andere functies die passen bij het Streefbeeld, zoals een zorgboerderij en natuur. Naast deze hoofdactiviteiten vinden er ook andere activiteiten plaats, zoals bijvoorbeeld een winkel met streekproducten en een kleine horeca-gelegenheid. Deze activiteiten zijn in principe ondergeschikt aan de natuurinclusieve landbouw en de zorgboerderij. In deze bestemming is het mogelijk twee bedrijfswoningen te realiseren.

## **5.6 Artikel 6; Gemengd - Educatief Centrum**

Deze bestemming is specifiek opgenomen voor de Essendijk 24, waar de Gebiedscoöperatie haar kantoor heeft. De bestemming ziet op een educatief centrum., de kantoorfunctie en/of een natuurvriendelijke erfinrichting. Naast deze hoofdactiviteiten kunnen er ook andere ondergeschikte activiteiten plaats, zoals bijvoorbeeld een winkel met streekproducten en een kleine horeca-gelegenheid.

## **5.7 Artikel 7; Hoogwaardige akkernatuur**

De naam van deze bestemming volgt uit het Streefbeeld, het Besluit kwaliteit leefomgeving en de provinciale omgevingsverordening. Binnen deze bestemming is voldoende ruimte gelaten om de doelen uit Hoofdstuk 2 van de regels te kunnen behalen. Natuurmaatregelen tezamen met landbouwmaatregelen zijn mogelijk. Een tweetal aanduidingen is locatiegebonden; er wordt specifiek aangegeven dat op betreffende locatie uitsluitend dat gebruik is toegestaan Een aanduiding geeft aan dat tevens ander gebruik is toegestaan ( 'specifieke vorm van sport - skydive').

Ter plaatse van de aanduiding 'verlaagd natuurlijk grasland' is geen hoogwaardige akkernatuur mogelijk. Dit komt doordat de betreffende gronden zijn afgegraven, waardoor ze te nat zijn. Ook zal deze locatie specifiek bijdragen aan het verhogen van de biodiversiteit. Hier leven veel insecten die als voedsel dienen voor akkervogels.

Ter plaatse van de aanduiding 'bomendijken' moeten de cultuurhistorische bomendijken worden behouden en dus beschermd. Het zijn zogenaamde 'slapersdijken' en beslaan een gebied van 31 hectare groot. Slapersdijken zijn landinwaarts gelegen dijken, die door de aanleg van nieuwe voorliggende dijken geen directe waterkerende functie meer hebben. De bomendijken in het plangebied hebben cultuurhistorische waarde voor het gebied en moeten daarom behouden blijven. Het achterliggende verhaal van de dijken, de geschiedenis over het ontstaan en de aanleg, zal voor de recreatie in het gebied een belangrijke leidraad zijn. Daarnaast wordt ook de ecologische waarde van de bomendijken versterkt.

Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van sport - skydive, is een landingsplaats voor parachutisten opgenomen. Het landen van parachutisten is een vorm van extensieve recreatie. Dit is ook als zodanig opgenomen in de definitie van extensieve recreatie. Extensieve recreatie is binnen de hele bestemming Hoogwaardige akkernatuur mogelijk. Om te voorkomen dat binnen de gehele bestemming Hoogwaardige akkernatuur door parachutisten kan worden geland, is een aanduiding opgenomen van de gewenste landingsplaats.

Binnen deze bestemming bevinden zich ook de agrarische bouwblokken, waarvoor specifieke bouwregels gelden. Er is in de regels voldoende ruimte voor de agrarische bedrijfsvoering, zoals bedoeld in de beleidsregel Streefbeeld. Dat betekent dat bebouwing ten behoeve van natuurinclusieve landbouw en voor eventuele verbreding mogelijk zijn.

Van de bouwregels kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning onder een aantal voorwaarden. Deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om overschrijding van het bouwvlak mogelijk te maken als daar een noodzaak vanuit de bedrijfsvoering voor bestaat.

Voor het realiseren van een tweede zorgwoning nabij de Buytenhof, is eveneens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze komt voort uit het bestaande rechten die golden in het bestemmingsplan Buytenland 2013.

Voor grotere ingrepen, bijvoorbeeld het realiseren van een nieuw agrarisch bouwvlak is een bestemmingswijziging nodig. De impact van een dergelijke ingreep is dermate groot, dat een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangeleverd om een goede afweging van belangen te kunnen maken.

Criteria die van toepassing zijn op het verlenen van een omgevingsvergunning voor deze afwijking zijn noodzaak bebouwing, landschappelijke inpassing/toetsing aan het beeldkwaliteitsplan, andere natuurdoelen worden niet onevenredig geschaad en het niet veroorzaken van overlast voor de directe omgeving. Over de te maken afweging vraagt het bevoegd gezag advies aan bij de gebiedscoöperatie.

Om natuur, landschap, cultuurhistorie en bodem verder te beschermen, is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

## **5.8 Artikel 8; Hoogwaardige akkernatuur - Waterkering**

Middels deze dubbelbestemming worden dijken en andere waterkerende elementen beschermd. Deze dubbelbestemming beperkt de bebouwingsmogelijkheden zodat de waterkerende werking gewaarborgd blijft.

## **5.9 Artikel 9; Horeca**

Vooralsnog geldt deze bestemming uitsluitend voor de Graaf van Portland. Voor deze specifieke locatie wordt verwezen naar Bijlage 4 (ruimtelijke onderbouwing). Algemeen is het hier mogelijk een horeca-onderneming te vestigen. Gezien de ligging van de Graaf van Portland in het gebied met hoogwaardige akkernatuur, zijn de horecamogelijkheden beperkt tot categorieën die weinig overlast veroorzaken (categorie 2 en 3). Ook is de maatvoering van het gebouw en het terras dusdanig dat effecten op de omgeving (Hoogwaardige akkernatuur, stiltegebied) tot een minimum beperkt zijn. Daarnaast worden andere activiteiten mogelijk gemaakt die passen bij het Streefbeeld, zoals de verkoop van streekproducten, extensieve recreatie en bed & breakfast. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie horeca. Het organiseren van evenementen is expliciet verboden in deze bestemming om de effecten op de omgeving te beperken.

## **5.10 Artikel 10; Recreatie**

De bestemming 'Recreatie' betreft een strook buitendijks gebied langs de Oude Maas bestemd voor extensieve en kleinschalige dagrecreatieve activiteiten en voorzieningen voor de scheepvaart. De bestemming biedt beperkte bouwmogelijkheden, voornamelijk gericht op de voorzieningen voor de scheepvaart.

## **5.11 Artikel 11; Sport - Golfbaan**

De bestemming 'Sport - Golfbaan' biedt in beginsel geen nieuwe mogelijkheden op de locatie van de golfbaan in het zuiden van het plangebied. De golfbaan kan en mag in de huidige omvang met de huidige activiteiten doorgaan. Er is reeds een kleinschalige horecagelegenheid aanwezig op locatie, evenals een winkel voor golfattributen.

## **5.12 Artikel 12; Tuin**

Rond een aantal woonpercelen is de bestemming 'Tuin' gelegen. De tuinbestemming is opgenomen voor tuinen bij woonhuizen. In de bestemming Tuin komt de aanduiding 'specifiek vorm van Tuin - openheid' voor.

In deze bestemming komt ook de aanduiding 'specifiek vorm van Tuin - openheid' voor ter hoogte van de woningen aan de Molenpolderse Zeedijk (ter hoogte van nummer 2, 4 en 6) tot aan de watergang. Voor dit perceel is een landschappelijke inpassing opgesteld naar aanleiding van een private overeenkomst tussen de provincie en de eigenaar van het perceel. De ideale erfinrichting volgt uit een landschappelijke inpassing en is een resultaat van onderhandelingen tussen de provincie en de perceelseigenaar. Binnen deze aanduiding is het niet toegestaan bebouwing op te richten, ook niet vergunningvrij. Het realiseren van erfafscheidingen is hier wel mogelijk.

## **5.13 Artikel 13; Verkeer**

De bestaande wegenstructuur is bestemd voor verkeer. Zo veel mogelijk is alleen hetgeen wat is verhard als zodanig bestemd. De bomenrijen die langs de weg staan worden zo veel mogelijk gehandhaafd en beschermd via de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bomendijken'. Zij vervullen zowel voor de natuurlijke als cultuur-historische uitstraling een belangrijke rol en maken geen onderdeel uit van de verkeersfunctie.

## **5.14 Artikel 14; Water**

In het plangebied loopt een aantal watergangen met meerdere deelfuncties zoals waterberging, waterafvoer, landschappelijke beeldfunctie en ook een natuurlijke functie. Naast de hoofdwatgang en secundaire watgang zal een aantal watergangen worden voorzien van een flauwe natuurvriendelijke oever met plasdras en begeleid met brede akkerranden. Overige watergangen worden voorzien van een natuurvriendelijke oevers en geflankeerd door akkerranden.

## **5.15 Artikel 15; Water - Waterweg**

De Oude Maas is als Water - Waterweg bestemd.

## **5.16 Artikel 16; Wonen**

Naast de woonfunctie is het toegestaan om op kleine schaal een beroep of bedrijf aan huis te starten. Dat zou een bedrijf kunnen zijn zoals dat beoogd is in het Streefbeeld, zoals een winkel voor streekproducten, maar het kan ook een beroep zijn zoals kapper of advocaat. Zolang het blijft binnen de kaders die in dit artikel staan, is de activiteit rechtstreeks toegestaan. Dat betekent dat geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd. Voor een beroep of bedrijf aan huis is het eerste vereiste dat het gebruik qua aard, milieubelasting en uitstraling moeten passen in de woonomgeving. Dat betekent dat zolang het kleinschalig is, niet te veel geluid of geur produceert en past of zou passen in het hoofdgebouw de activiteit toegestaan is. Als er een vergunning of melding vereist wordt op basis van de Wet milieubeheer dan kan het niet zomaar worden toegestaan. Ook kan maar een beperkt deel van de bebouwing worden gebruikt ten behoeve van het beroep of bedrijf en moet de bewoner of een van de bewoners degene zijn die primair het beroep of bedrijf uitoefent. Dat sluit niet uit dat werknemers kunnen worden ingehuurd.



Daarnaast is het als bewoner toegestaan om een bed & breakfast te starten. De bepalingen sluiten aan bij het huidige beleid van de gemeente. Maximaal de helft van de woning mag worden gebruikt voor het bed & breakfast, maximaal 7 slaapplekken van elk max 30 m<sup>2</sup>, deze mogen geen zelfstandige kookgelegenheden bevatten en bevinden zich alleen in het hoofdgebouw. Omdat een dergelijke nevenfunctie past bij het Streefbeeld en de gestelde regels de omvang en de effecten voldoende begrenzen, is er voor gekozen om in afwijking van het oorspronkelijke gemeentelijke beleid, Bed en Breakfast rechtstreeks toelaatbaar te stellen en niet via een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Dit in het kader om procedures zoveel mogelijk te beperken waar dat kan.

In deze bestemming komt ook de aanduiding 'specifiek vorm van Wonen - openheid' voor ter hoogte van de woningen aan de Lageweg 3/5/7. Voor dit perceel is een landschappelijke inpassing opgesteld naar aanleiding van een private overeenkomst tussen de provincie en de eigenaar van het perceel. De ideale erfinrichting volgt uit een landschappelijke inpassing en is een resultaat van onderhandelingen tussen de provincie en de perceelseigenaar. De prominente ligging van het perceel aan de Achterweg is bepalend geweest in de afweging om dit perceel groen en onbebouwd te houden. Binnen deze aanduiding is het niet toegestaan bebouwing op te richten, ook niet vergunningvrij.

In dit artikel is ook een tabel opgenomen voor afwijkende maatvoeringen. Het gaat hierbij om maatvoeringen voor twee woningen tussen Essendijk 58 en 64 naar aanleiding van het amendement (Bijlage 13) of om boeren die met de provincie een overeenkomst hebben gesloten en hierbij overeen zijn gekomen dat zij mogen afwijken met enkele maatvoeringen.

### **5.17 Artikel 17; Wonen - Zorgwoning**

In het plangebied is een woning aanwezig die specifiek is gericht op het kunnen verlenen van zorg. Deze woning is verbonden aan de Buytenhof. Deze woning is als zodanig aangeduid en heeft een afwijkende maatvoering, conform het huidige gebruik. In het vigerende plan zat een wijzigingsbevoegdheid om een tweede zorgwoning mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen in dit bestemmingsplan.

### **5.18 Artikel 18 tot en met 23; Leidingen**

In artikel 18 tot en met 23 zijn dubbelbestemmingen geregeld over een hoofdbestemming heen. De dubbelbestemmingen betreffen diverse leidingen die leiden tot diverse berekeningen voor het gebruik binnen de bestemming waar ze overheen liggen. Het betreft zowel gas-, olie, brandstof en waterleidingen als een leidingenstraat.

### **5.19 Artikel 24; Waarde - Archeologie 1**

Deze dubbelbestemming regelt de bescherming van de hogere archeologische verwachtingswaarden binnen een deel het plangebied. Op het overige deel van het plangebied is de gemeentelijke archeologieverordening van toepassing. Het doel van deze bestemming is het voorkomen van de versterking van eventueel aanwezige archeologische waarden als gevolg van het bouwen en de uitvoering van grondwerken. Het kan zijn dat er voor de beoogde activiteit een vergunning vereist is voor archeologie. Ook als er geen vergunningplicht geldt, moeten eventuele vondsten worden beschermd.

## **5.20 Artikel 25; Waarde - Archeologie 2**

Deze dubbelbestemming regelt de bescherming van lagere archeologische verwachtingswaarden binnen een deel het plangebied. Dat wil zeggen, een lagere verwachting dan Waarde - Archeologie 1. Op het overige deel van het plangebied is de gemeentelijke archeologieverordening van toepassing. Het doel van deze bestemming is het voorkomen van de versterking van eventueel aanwezige archeologische waarden als gevolg van het bouwen en de uitvoering van grondwerken. Het kan zijn dat er voor de beoogde activiteit een vergunning vereist is voor archeologie. Ook als er geen vergunningplicht geldt, moeten eventuele vondsten worden beschermd.

## **5.21 Artikel 26; Waterstaat - Waterkering**

Langs deze zeedijk van de Oude Maas is ook een dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen ten behoeve van de beschermingszone. Deze dubbelbestemming beperkt de bebouwingsmogelijkheden zodat de waterkerende werking gewaarborgd blijft.

## **5.22 Artikel 27; Waterstaatkundige functie**

De langs de hoofdwatgangen gelegen beschermingszones zijn door middel van een dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie opgenomen.

## **5.23 Artikel 28; Anti-dubbelregel**

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwvlak mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

## **5.24 Artikel 29; Parkeren**

Voor een nieuwe activiteit is waarschijnlijk parkeergelegenheid nodig, met name voor het type activiteiten die passen in het Streefbeeld (winkel voor streekproducten, theetuin en recreatieve activiteiten). Er is niet veel ruimte op de dijken en andere wegen waardoor het zeer onwenselijk is dat er langs die wegen geparkeerd wordt. Parkeren vindt bij voorkeur zo veel mogelijk plaats buiten het plangebied bij de entrees en anders op het eigen terrein. Om tot duurzame parkeeroplossingen te komen, wordt hieraan de voorwaarde gekoppeld, dat de verharding waterdoorlatend moet zijn.

## **5.25 Artikel 30; Algemene bouwregels**

Ten behoeve van onvoorziene omstandigheden dat een beoogd nieuw bouwwerk niet past binnen de bouwregels van de desbetreffende bestemming is in dit artikel een algemene afwijking opgenomen van de bouwregels. Met een omgevingsvergunning kan dan alsnog bijvoorbeeld hoger worden gebouwd. Uiteraard moet nog steeds voldaan worden aan het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in 1.13 van de regels.

## 5.26 Artikel 31; Activiteiten in strijd met dit bestemmingsplan

Dit is een belangrijke bepaling voor het hele plangebied. Er zijn drie specifieke activiteiten die binnen het plangebied niet zijn toegestaan.

- a. Deze bepaling is van belang in verband met de hoeveelheid stikstof die problematisch is voor veel van onze natuurgebieden. Een belangrijke bron van stikstof bij akkerbouw is het bemesten van de grond. Dit wordt gedaan om de gewassen die daarop worden geplant beter en sneller te laten groeien. Deze intensieve vorm van grondbewerking zal door uitwerking van het Streefbeeld op de langere termijn naar verwachting niet of in mindere mate voorkomen. Dit is afhankelijk van wat noodzakelijk is voor het realiseren van de doelen, met name de doelen voor akkerflora (zie paragraaf 5.4.1). Doordat naar verwachting minder zal worden bemest, zal de stikstofemissie (en daarmee veelal ook de depositie) verlagen. Omdat dit echter onderdeel is van het 'lerend beheren' en dus mogelijk geen verlaging van de stikstofdepositie met zich meebrengt, vormt dit verbod op een toename een bepaalde drempel waar niet zomaar overheen kan worden gestapt. Die drempel is voor dit plan gelegd op de depositie ten tijde van vaststelling van dit plan. Dit is in lijn met de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als een nieuwe ontwikkeling onder die drempel blijft, is het in lijn met het bestemmingsplan. Let op; het kan ook dan zo zijn dat een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming nodig is. Overigens geldt niet dat iedere toename boven de drempel niet is toegestaan. Dat is namelijk pas het geval als sprake is van een significant effect door die toename. Dit kan vaak door een ecoloog worden beoordeeld. Als geen sprake is van een significant effect, dan is de activiteit op basis van dit plan toegestaan. Na de uitleg van sub d volgt een uitleg wat er mogelijk is als een nieuwe ontwikkeling toch boven die drempel uitkomt en een significant effect heeft.
- b. Seksinrichtingen zijn in dit plangebied niet toegestaan. Dat betekent dat alle vormen van prostitutie en seksueel gerelateerde bedrijvigheid niet is toegestaan. Dit betreft een buitengebied waar dergelijke inrichtingen of bedrijven niet passen. Bovendien zou door het toestaan van dergelijke bedrijven de ruimte beperken voor in het Streefbeeld passende bedrijvigheid zoals een winkel voor streekproducten of een kleinschalige horecagelegenheid. Het (bijna) rechtstreekse verkopen van de streekproducten maakt ook dat de agrarische ondernemers beter in staat zijn voldoende te verdienen om het agrarische bedrijf te onderhouden. Dit is ook een uitgangspunt in het Streefbeeld.
- c. Als laatste zijn geen Bevi-inrichtingen toegestaan. Dit zijn zware bedrijven die een risico vormen voor bewoners en bezoekers van het gebied, met name door het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dit is daarom geen ontwikkeling die wenselijk is in het plangebied en ook niet past in het Streefbeeld.

Lid 2 heeft het over het afwijken van het eerste lid sub b. Dat is de bepaling over de stikstofdepositie. Als een nieuwe ontwikkeling gaat plaatsvinden in het plangebied en deze meer uitstoot heeft waardoor een toename ontstaat aan stikstofdepositie ten opzichte van de drempel en daarbij een significant effect veroorzaakt, dan is dat eigenlijk niet toegestaan. Met de bepaling in dit lid kan daar een uitzondering op worden gegeven. In een dergelijk geval is namelijk altijd een vergunning vereist van de provincie op basis van de Wet natuurbescherming. Die vergunning kan ook 'aanhaken' aan een gemeentelijke vergunning door middel van een verklaring van geen bedenkingen. Als die vergunning of verklaring van geen bedenkingen is verleend, dan kan ook de vergunning voor de binnenplanse afwijking van het plan worden verleend, uiteraard als ook aan overige voorwaarden wordt voldaan. De verklaring van geen bedenkingen van de provincie kan ook 'aanhaken' aan de vergunning om af te wijken (dat is de vergunning in deze bepaling).

## **5.27 Artikel 32; Bestemmingsplanactiviteit**

Deze bepaling is de kern van de flexibiliteit in dit plan. Het Streefbeeld geeft zowel een toekomstvisie op het Buitenland van Rhooen als de maatregelen die eind 2026 moeten zijn gerealiseerd om deze visie te verwezenlijken. Het Streefbeeld is doelgericht waarbij de uitwerking ook afhankelijk is van hoe de natuur zal reageren op de maatregelen (lerend beheren).

Bestemmingsplannen werken op basis van 'toestemmingsplanologie'. Dat betekent dat als iets niet expliciet wordt toegestaan in de regels van dit plan, het niet is toegestaan (op die locatie). Met dit bestemmingsplan wil de gemeente ook uitnodigend zijn voor ondernemers die passen in het toekomstplaatje zoals die is geschetst in het Streefbeeld. Alle activiteiten die niet rechtstreeks zijn toegestaan op basis van de planregels, maar wel goed passen binnen de kaders van het Streefbeeld, zijn in beginsel wenselijk. De regels voor het toestaan van die activiteit staan in deze bepaling. Zo mogen nieuwe activiteiten niet de doelen belemmeren die dit plan voor ogen heeft.

Een andere belangrijke voorwaarde is dat het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders) voldoende zekerheid heeft verkregen dat aan andere regelgeving wordt voldaan. Hierbij kan worden gedacht aan de Drank- en Horecawet en een eventueel benodigde vergunning daarvoor. Maar ook kan worden gedacht aan de Wet natuurbescherming. Dit zijn andere beoordelingskaders die buiten de grenzen van dit plan liggen. Als blijkt dat andere vergunningen (evident) niet kunnen of zullen worden verleend, dan zou een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit ongewenst beperkende effecten kunnen hebben. Dat is onwenselijk en daarom is deze bepaling in de voorwaarden voor de omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit opgenomen. De term voldoende zekerheid is redelijk ruim. Dat betekent dat de andere vergunningen nog niet hoeven te zijn verleend, maar dat er wel zicht bestaat op het verlenen ervan. Als de vergunning is verleend en onherroepelijk is, is voldoende zekerheid in ieder geval verkregen.

Via de bestemmingsplanactiviteit wordt ook een mogelijkheid geboden om kamperen bij de boer mogelijk te maken. Hiervoor dient aan bepaalde voorwaarden te worden voldaan, om onder meer de overlast voor de omgeving te beperken.

## **5.28 Artikel 33; Algemene aanduidingsregels**

### **5.28.1 Eendenkooi**

In dit artikel is een regel opgenomen die het afpalingrecht waarborgt van een buiten het plan gelegen eendenkooi. Bij het verrichten van handelingen (waaronder bouwen en de uitvoering van andere werken) binnen de aanduiding moet rekening worden gehouden met artikel 3.30 van de Wet natuurbescherming. Daarin staat geregeld dat alleen de kooiker (of iemand met toestemming van de kooiker) handelingen verricht die de eenden binnen dit gebied zou kunnen verstoren. Op deze manier wordt de rust binnen de eendenkooi zoveel mogelijk gewaarborgd. Als deze rust wordt verstoord moet de schade die de kooiker oploopt worden vergoed aan de kooiker, tenzij je hierover afspraken kunt maken met de kooiker.

### **5.28.2 Veiligheidscontour - Leiding**

De gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - Leiding' ligt aansluitend op de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook'. Aan weerszijden vanaf de rand van de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstraat' geldt er een strook van 55 meter met de aanduiding 'Veiligheidscontour - Leiding' waarin geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken mits de belangen van de leidingen binnen de naastgelegen dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook', alsmede de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de leidingstraat.

### **5.28.3 Overige zone - beschermingszone molen**

Om te borgen dat een waterwipmolen op de voorgenomen plek gerealiseerd kan worden, is een algemene gebiedsaanduiding opgenomen in de regels en op de verbeelding. De gebiedsaanduiding moet voorkomen dat er ontwikkelingen op de locatie plaats vinden, die de realisatie van de toekomstige molen in de weg staan. Denk daarbij aan het realiseren van bouwwerken en het aanleggen van opgaande beplanting.

## **5.29 Artikel 34; Beleidsregels**

Deze bepaling is opgenomen ter verduidelijking van de status van de beleidsregels waarnaar wordt verwezen in dit bestemmingsplan. In dit artikel is ook geregeld dat de beleidsregels kunnen worden aangepast als uit monitoring blijkt dat dit nodig is om de doelen uit hoofdstuk 2 van de regels te kunnen realiseren. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit zoals bedoeld in Artikel 32 wordt getoetst aan de meest recente versie van deze beleidsregels.

Het Streefbeeld zelf is onvoldoende geschikt als toetsinstrument. Hiervan wordt daarom een uitwerking gemaakt, die dienst zal doen als beleidsregel en als zodanig wordt vastgesteld. Voor het Beeldkwaliteitsplan geldt dat deze in zijn geheel wordt vastgesteld als beleidsregel.

## **5.30 Artikel 35 en 36; Overgangsrecht en Slotregel**

### **Overgangsrecht**

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Dit is een standaardregel die op grond van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Let op: De twee vormen van overgangsrecht verschillen van elkaar. Ook hoeft het niet op elkaar van invloed te zijn.

#### **I. Bouwovergangsrecht**

De bepaling voor het overgangsrecht voor bouwwerken is opgenomen voor het geval een bouwwerk niet is toegestaan in dit plan, maar wel legaal is (of wordt) gerealiseerd mag natuurlijk blijven staan. Ook mag het bouwwerk worden terug gebouwd of herstelt als die verwoest is door een calamiteit. Dat betekent dat als het bouwwerk wordt verwoest door bijvoorbeeld een grote brand, dan mag het worden terug gebouwd, maar let op: het bouwwerk mag niet veranderen! Ook is deze bepaling niet van toepassing als het bouwwerk verloren is gegaan door gebrekkig onderhoud.

#### **II. Gebruiksovergangsrecht**

Op het moment dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan vaststelt, kan het zijn dat de bestemming van een perceel wordt gewijzigd. Voor een perceeleigenaar kan dit consequenties hebben, zoals dat het huidige gebruik niet zomaar zou kunnen worden voortgezet. Om dat te voorkomen wordt deze overgangsregel standaard opgenomen. Het gebruik wat voor de inwerkingtreding van dit plan legaal was, blijft legaal en toegestaan. Dat betekent dus ook dat als het niet was toegestaan, dat nu nog steeds niet is toegestaan. Ook kan geen gebruik worden gemaakt van deze bepaling als het gebruik minimaal een jaar is gestopt.

### **Slotregel**

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

### 6.1      Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan dat onder de Crisis en herstelwet is opgesteld, kent niet de verplichting om de economische uitvoerbaarheid aan te tonen. Dat heeft te maken met de verplichting van de Wet op de ruimtelijke ordening het bestemmingsplan om de 10 jaar te herzien, onder de Chw is komen te vervallen. Toch is het voor potentiële initiatiefnemers, maar ook in het kader van de bestuursovereenkomst tussen provincie en Rijk, waarin prestatieafspraken zijn vastgelegd, van belang inzicht in de economische uitvoerbaarheid te geven.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt onder meer bepaald door een financiële en een organisatorische component.

Wat de organisatie betreft, hebben provincie en gebiedscoöperatie een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de natuur-, landbouw- en recreatiedoelstellingen middels maatregelen te realiseren en daarmee de doelen uit het Streefbeeld te realiseren. De uitkomsten uit deze samenwerkings- overeenkomst zijn bepalend voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Wat de financiële component betreft, beschikt de provincie over een taakstellend budget van 140 miljoen euro voor de realisatie van het Buitenland van Rhooen. Dit budget wordt ingezet voor verwerving van onroerende zaken tegen een volledige schadeloosstelling ter voorkoming van onteigening, inrichting en beheer. Het Buitenland van Rhooen genereert ook inkomsten, door verworven gronden in pacht uit te geven en aangekocht vastgoed te verkopen.

Voor het slagen van dit project zullen ondernemers die de bestemming Hoogwaardige akkernatuur gaan realiseren, een primair inkomen moeten kunnen verkrijgen uit de natuurinclusieve landbouw. Dit staat los van het taakstellende budget voor het slagen van dit project (realiseren van het Streefbeeld). Dat betekent dat tegenover de natuurprestatie die deze ondernemers leveren, een vergoeding moet staan, waarmee dat inkomen kan worden verzekerd. Aanvullend aan dit primaire inkomen kunnen extra inkomsten worden gegenereerd door de levering van producten voor de lokale markt of met behulp van mogelijke nevenfuncties.

Het is op dit moment moeilijk te voorspellen of met het beschikbare budget het te verwachten resultaat behaald kan worden. Het resultaat is sterk afhankelijk van de wisselende conjunctuur. Zo zijn de prijzen van vastgoed de laatste jaren sterk gestegen, maar het is niet te voorspellen hoe die zich de komende jaren zullen ontwikkelen.

De opbrengsten uit pacht zijn eveneens lastig te voorspellen. Niet duidelijk is wat een reële pachtprijs is voor gronden die voor hoogwaardige akkernatuur mogen worden ingezet. Het is onderdeel van het experiment en afhankelijk van de markt hoe hierop wordt ingespeeld.

Tot slot moet het Streefbeeld uiteindelijk worden gerealiseerd door ondernemers die het gebied beheren conform het Streefbeeld. Initiatiefnemers zullen hiertoe alleen bereid zijn, als zij met dat beheer een fatsoenlijke boterham kunnen verdienen, zoals hierboven al werd benoemd (primair inkomen, mede op basis van vergoeding van de geleverde natuurprestatie). De gebiedscoöperatie zal zich maximaal inspannen om dit te bewerkstelligen.



## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### Gebiedscoöperatie

Voorafgaand aan het maken van dit bestemmingsplan is het Streefbeeld 'Buitenland van Rhoon' opgesteld. Het Streefbeeld is opgesteld door het Louis Bolk Instituut en de Vereniging Nederlands Cultuurlandschap met inbreng van natuurorganisaties, agrarische ondernemers, recreatiedeskundigen en lokale betrokkenen. Om tot uitvoering van het Streefbeeld te komen is een gebiedscoöperatie opgericht waarin (lokale) natuurpartijen, agrarische ondernemers en recreatieondernemers op een gelijkwaardige manier samenwerken om de gestelde doelen te bereiken.

De gebiedscoöperatie speelt een grote rol in de uitvoering van dit bestemmingsplan door de spil die zij is tussen publieke en private uitvoering in het behalen van de doelen uit het Streefbeeld. Nadat het bestemmingsplan de geldende regels voor alle bewoners en gebruikers van het gebied heeft vastgesteld, wordt nadere uitwerking gezocht in privaot recht. In afzonderlijke privaotrechtelijke overeenkomsten en het lidmaatschap van de gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon, 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. Een groot deel van de gronden is in bezit van de provincie. De gebiedscoöperatie geeft die vervolgens uit in pacht aan de agrariërs.

### Lerend beheren en het meerjarenplan

Om het samenspel van alle landbouw- en natuurmaatregelen (en de daarmee samenhangende doelstellingen) en de verweving met hoogwaardige akkernatuur goed op elkaar af te stemmen, is veel lerend beheer nodig. De gebiedscoöperatie zal op dit vlak onafhankelijk en deskundige monitoring uitvoeren op het behalen van de doelen en de indicatoren die hierover informatie geven (insecten, akkervogels, bodemgesteldheid etc). De coöperatie maakt gebruik van externe en onafhankelijke expertise bij het ontwikkelen van plannen, het uitvoeren daarvan en het bijsturen op resultaten.

Aan de hand van het Streefbeeld wordt door de gebiedscoöperatie een meerjarenplan opgesteld waarin de inrichtings- en beheersmaatregelen worden beschreven voor de komende 4-6 jaar. Dit helpt bij de realisatie van doelen. Het meerjarenplan wordt jaarlijks geactualiseerd door de gebiedscoöperatie.

Op basis van de monitoring wordt geëvalueerd en wordt de effectiviteit van de tot dan toe gevolgde aanpak bekeken. Daarop kan het meerjarenplan dan weer worden aangepast. De doelen in het Streefbeeld blijven hierbij vooralsnog hetzelfde. Indien er alle middelen zijn ingezet om tot realisatie van de doelen te komen, maar dat is niet gelukt, dan kan de coöperatie of de provincie Zuid-Holland verzoeken om de doelen uit het Streefbeeld aan te passen. Beide partijen, maar ook de Tafel van borging en het Rijk zullen daar dan mee in moeten stemmen.

### Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 4 juni 2021 tot en met 15 juli 2021. Iedereen is in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties. Ook is het voorontwerp middels twee inloopavonden op locatie toegelicht en besproken, waarbij mensen in de gelegenheid zijn geweest om vragen te stellen. Er zijn 154 inspraakreacties en 7 vooroverlegreacties binnengekomen. De reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording. Deze beantwoording heeft in eerste instantie plaats gevonden vanuit de gebiedscoöperatie, die de initiatiefnemer is voor dit bestemmingsplan. De Nota van Inspraak en Vooroverleg is toegevoegd als Bijlage 9. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn ook terug te vinden in Bijlage 9.

De gemeenteraad heeft op 7 februari 2022 een besluit genomen over het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021. Dit besluit is opgenomen in Bijlage 12. Daarnaast is door een raadslid een amendement ingediend. Dit amendement is opgenomen in Bijlage 13. Uit het amendement is beslispunt 6 van het raadsbesluit voortgekomen. Hierin worden van de vijf bouwkavels uit het voorontwerp drie bouwkavels naast de Vlakkenburg (Essendijk 24) geschrapt uit het ontwerpbestemmingsplan. De overige twee bouwkavels bij de Essendijk tussen 58 en 64 blijven bestaan met als voorwaarden dat bouwhoogtes, bouwvolumes en afstand tot de rooilijnen gehandhaafd worden zoals in het bestemmingsplan Buitenland (vastgesteld, 19 juni 2013). De verbeelding, regels (paragraaf 16.2) en toelichting zijn hierop aangepast. De locatie Essendijk tussen 58 en 64 krijgt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering'.

### **Ontwerpfase**

Het ontwerp bestemmingsplan wordt, op grond van afdeling 3.4 Awb, voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.



---

# BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**RHO ADVISEURS**

---





---

# REGELS

**RHO ADVISEURS**

---







## Regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>129</b>
Artikel 1	Begrippen	131
Artikel 2	Wijze van meten	138
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Doelstellingen</b>	<b>139</b>
Artikel 3	Doelstelling bestemmingsplan	139
Artikel 4	Specifieke doelstelling	140
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>141</b>
Artikel 5	Gemengd - Zorgboerderij	141
Artikel 6	Gemengd - Educatief Centrum	143
Artikel 7	Hoogwaardige akkernatuur	144
Artikel 8	Hoogwaardige akkernatuur - Waterkering	148
Artikel 9	Horeca	149
Artikel 10	Recreatie	151
Artikel 11	Sport - Golfbaan	152
Artikel 12	Tuin	153
Artikel 13	Verkeer	154
Artikel 14	Water	155
Artikel 15	Water - Waterweg	156
Artikel 16	Wonen	158
Artikel 17	Wonen - Zorgwoning	160
Artikel 18	Leiding - Brandstof	161
Artikel 19	Leiding - Gas	163
Artikel 20	Leiding - Leidingstrook	165
Artikel 21	Leiding - Olie	167
Artikel 22	Leiding - Water	169
Artikel 23	Leiding - Waterstof	170
Artikel 24	Waarde - Archeologie 1	172
Artikel 25	Waarde - Archeologie 2	174
Artikel 26	Waterstaat - Waterkering	176
Artikel 27	Waterstaat - Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie	177

<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>179</b>
Artikel 28	Anti-dubbelregel	179
Artikel 29	Parkeren	180
Artikel 30	Algemene bouwregels	181
Artikel 31	Activiteiten in strijd met dit bestemmingsplan	182
Artikel 32	Bestemmingsplanactiviteit	183
Artikel 33	Algemene aanduidingsregels	185
Artikel 34	Beleidsregels	186
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>187</b>
Artikel 35	Overgangsrecht	187
Artikel 36	Slotregel	188

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021 met identificatienummer NL.IMRO.0613.BPBuitenlandvRh21-ONT1 van de gemeente Albrandswaard.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 1.5 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

### 1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen.

### 1.7 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt

### 1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

### 1.9 bebouwing

een of meer gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.10 bed & breakfast

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, zonder kookgelegenheid.

### 1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

### **1.12 bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door een persoon en diens huishouden, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

### **1.13 beeldkwaliteitsplan**

de beleidsregel 'Beeldkwaliteitsplan Buitenland van Rhoon' zoals vastgesteld op 7 februari 2022.

### **1.14 beroep of bedrijf aan huis**

een dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in een woning primair door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover dit beroep of bedrijf een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### **1.15 bestaand**

*bestaand gebruik:*

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, niet zijnde het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan; of
- b. het gebruik krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik;

*bestaande bouwwerken:*

- a. bouwwerken zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte; of
- b. bouwwerken die nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;

*bestaande afmetingen:*

- a. afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, of;
- b. afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.16 Bevi-inrichting**

een bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### **1.17 bevoegd gezag**

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.18 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### **1.19 bouwplan**

overzicht van de bij een agrarisch akkerbouwbedrijf te telen gewassen met de bijbehorende arealen en de percelen die voor de verschillende gewassen gekozen worden.

### **1.20 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

### **1.21 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.22 bijbehorend bouwwerk**

de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

### **1.23 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### **1.24 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

### **1.25 dakopbouw**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

### **1.26 deskundige**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologische waarden.

### **1.27 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

### **1.28 erf**

al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

### **1.29 extensieve dagrecreatie**

de niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, het landen van parachutisten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie, alsmede kleinschalige attracties op locatie.

### **1.30 Gebiedscoöperatie**

de coöperatie Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon U.A., gevestigd te Rhoon.

### **1.31 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.32 hoofdgebouw**

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.33 hoogstamboomgaard**

een verzameling van fruit- en/of notenbomen met een minimale stamhoogte van 2 meter en een breed ontwikkelde kroon, waarvan de onder begroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.

### **1.34 horeca-activiteiten**

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen. Bij de begrippen is een klassenindeling aangegeven welke in hoofdzaak wordt gebezigd;

#### **1. hotel:**

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

#### **2. restaurant:**

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;

#### **3. dagzaak:**

een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiешop en ijssalon;

#### **4. cafetaria:**

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;

#### **5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid:**

een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt.

### **1.35 intensieve veehouderij**

het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel zonder weidegang, waarbij het houden van deze dieren niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel. Daarnaast is het houden van dieren voor melk of melkproducten niet toegestaan in gevallen waarbij het houden niet grondgebonden is.

### **1.36 kantoor**

een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

### **1.37 kap**

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

### **1.38 kleinschalige attractie**

een recreatieve activiteit met een beperkte verkeersaantrekkende werking bedoeld als verrijking van agrarische, cultuurhistorische of natuureducatie danwel bedoeld als vermaak in een agrarische, cultuurhistorische of natuurlijke omgeving.

### **1.39 landschapselementen**

de bouwstenen die samen de structuur van het landschap bepalen.

### **1.40 landschapswaarden**

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

### **1.41 natuurinclusieve landbouw**

landbouw bestaande uit een component extensieve akkerbouw en een component natuur, gericht op een positieve, wederkerige relatie tussen de landbouwbedrijfsvoering en natuurlijk kapitaal, waarbij voedselproductie wordt ondersteund door natuurlijke processen en de landbouw zorgdraagt voor het bestendigen van natuurlijke processen.

### **1.42 natuurvriendelijke erfinrichting**

erfinrichting die naast functioneel aan de inrichting gestelde doelen ook als doel het bevorderen van natuurwaarden en biodiversiteit heeft, zoals planten, bomen, struiken; alsmede hulpmiddelen zoals een groen dak, geschikte nestlocaties voor doelsoorten.

### **1.43 nieuwe activiteit**

activiteit die niet valt onder bestaand gebruik; activiteit die ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan nog niet aanwezig was of werd uitgevoerd.

### **1.44 nutsvoorzieningen**

de voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

### **1.45 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

#### **1.46 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

#### **1.47 seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, sekswinkel, een parenclub, een stripclub, een escortservice, escortbedrijf of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.48 stikstofdepositie**

neerslag van stikstofverbindingen uit de lucht op een oppervlakte, uitgedrukt in mol per hectare per jaar;

#### **1.49 straatmeubilair**

voorwerpen die in de openbare ruimte staan zoals verkeerszuilen, afvalcontainers voor bewoners, afvalbakken voor onderweg, banken, urinoirs, verlichting, parkeermeters, parkeerautomaten, minibibliotheken groenvoorzieningen, wegaanduidingen, richtingaanwijzers, verkeersborden en wegmarkeringen.

#### **1.50 Streefbeeld**

het 'Streefbeeld' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2020.

#### **1.51 uitwerking Streefbeeld**

de beleidsregel 'Uitwerking Streefbeeld' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2022.

#### **1.52 verkeersaantrekkende werking**

het aantrekken van (nieuwe) bezoekers ter plaatse van de activiteit met als gevolg een stijging van de verkeersintensiteit op het plaatselijke wegennet en een grotere vraag naar parkeerplekken.

#### **1.53 voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

#### **1.54 wonen**

het huisvesten van één huishouden in een woonhuis of in een woning van een woongebouw, waarbij het woonhuis c.q. de woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning;

#### **1.55 woning**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

#### **1.56 zomerseizoen**

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;



**1.57 zorgboerderij**

een (agrarisch) bedrijf waar tevens zorg wordt verleend aan personen of een zorginstelling welke de zorg aan personen in hoofdzaak verleent met behulp van extensieve agrarische bedrijvigheid met een bouwplan en aangepaste wijze van beheer welke niet gericht is op (gewas)opbrengstmaximalisatie.

**1.58 zorgwoning**

een (gedeelte van een) gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting of verblijf van personen die (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke of lichamelijke begeleiding en verzorging behoeven en de personen die deze vormen van zorg verlenen.

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2    bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3    breedte, lengte en diepte van een gebouw**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

### **2.4    dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5    goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot of druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.6    inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7    maximale bebouwingspercentage**

de oppervlakte van bouwwerken, al dan niet zijnde gebouwen, bij elkaar opgeteld binnen hetzelfde bouwvlak, met uitzondering van eventuele verhardingen en erf- of perceelafscheidingsmuren.

### **2.8    oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.9    vloeroppervlakte**

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

## Hoofdstuk 2 Doelstellingen

### Artikel 3 Doelstelling bestemmingsplan

#### 3.1 Algemene doelstelling

1. Dit bestemmingsplan met het oog op duurzame ontwikkeling gericht op het in onderlinge samenhang:
  - a. bereiken en in stand houden van een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; en
  - b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van de in dit bestemmingsplan beoogde functies.
2. Doelstelling van dit bestemmingsplan is voor zover het betrekking heeft op de gronden binnen het Streefbeeld:
  - a. ervaring kunnen opdoen met het verweven van natuur, landbouw en recreatie;
  - b. herstel en versterking van de biodiversiteit in de polders;
  - c. een extensieve wijze van akkerbouw gericht op het bereiken van Hoogwaardige akkernatuur met extensieve bouwplannen en aangepaste wijze van beheer welke niet is gericht op (gewas) opbrengstmaximalisatie;
  - d. een substantiële toename van het aantal recreatieve bezoekers door middel van een recreatief aanbod dat passend is bij de natuur- en landbouwdoelen uit het Streefbeeld; en
  - e. behoud en versterking van het (cultuurhistorische) landschap.
3. Doelstelling van dit bestemmingsplan is voor zover het betrekking heeft op de gronden buiten het Streefbeeld:
  - a. een doelmatig beheer van de bestaande situatie.

## **Artikel 4 Specifieke doelstelling**

### **4.1 Natuurdoelstelling**

In aanvulling op het beschreven doel in 3.1 tweede lid onder b heeft dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte specifiek als doel:

- a. het terugbrengen van akkerflora;
- b. het aantrekken van akkervogels in het broedseizoen en winterseizoen; en
- c. het extensiveren van bouwplannen gericht op het bereiken van Hoogwaardige akkernatuur en een aangepaste wijze van beheer niet gericht op (gewas)opbrengstmaximalisatie .

### **4.2 Landbouwdoelelstelling**

In aanvulling op het beschreven doel in 3.1 tweede lid onder c heeft dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte specifiek als doel:

- a. het realiseren van natuurinclusieve landbouw;
- b. een duurzame agrarische bedrijfsvoering ontwikkelen door bijvoorbeeld (een deel van) de productie herkenbaar en traceerbaar zijn weg te laten vinden richting de consument.

### **4.3 Recreatieve doelstelling**

In aanvulling op het beschreven doel in 3.1 tweede lid onder d heeft dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte specifiek als doel het verhogen van:

- a. de bekendheid van het gebied in de verschillende delen van de stadsregio Rotterdam en het eiland IJsselmonde;
- b. de bereikbaarheid met auto, fiets en openbaar vervoer;
- c. de hoeveelheid en kwaliteit van de fiets-, wandel- en ruiterspaden in het gebied;
- d. de mate van agrarische-, natuur- en cultuurhistorische beleving;
- e. kwantiteit en kwaliteit van verkooppunten agrarische producten, horecafaciliteiten en verblijfsmogelijkheden; en
- f. het aanbod en de kwaliteit van natuur- en cultuureducatie.

### **4.4 Landschap en cultuurhistorische doelstelling**

In aanvulling op het beschreven doel in 3.1 tweede lid onder e heeft dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte specifiek als doel:

- a. het behoud van bestaande cultuurhistorie;
- b. herstel en versterking van landschap en cultuurhistorie;
- c. vernieuwen en verrijken door voort te bouwen op wat er al was.

## Hoofdstuk 3 Bestemmingsregels

### Artikel 5 Gemengd - Zorgboerderij

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Gemengd - Zorgboerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf van waaruit Hoogwaardige akkernatuur kan worden bedreven;
- b. een zorgboerderij;
- c. natuurvriendelijke erfinrichting;
- d. wonen in een bedrijfswoning;
- e. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.1, 32.2 en 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.1 en/of 32.2 en/of 32.3 is verleend;

met daaraan ondergeschikt:

- f. horeca-activiteiten uit categorie 2 of 3 zoals bedoeld in 1.34;
- g. detailhandel ten behoeve van de verkoop van ter plaatse geteelde of vervaardigde producten en aanverwante producten;
- h. aan het bedrijf gerelateerde recreatieve activiteiten, zoals pluktuinen, mee-oogsten, dergelijke;
- i. extensieve dagrecreatie, niet zijnde een landingsplaats voor parachutespringers;
- j. educatieve voorzieningen;
- k. ateliers en expositieruimten; en
- l. verhuur vergader- of workshopruimte;
- m. een bed & breakfast met dien verstande dat:
  - de omvang van de bed & breakfast niet meer bedraagt dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;
  - nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
  - het aantal slaapverblijven maximaal 7 bedraagt;
  - bij de slaapverblijven geen zelfstandige kookgelegenheden zijn toegestaan;
  - een nachtregister moet worden bijgehouden;
  - het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt; en
  - het nachtverblijf niet plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- n. beheers- en nutsvoorzieningen;
- o. toegangswegen, parkeerplaatsen en paden; en
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen.

2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 5.2.

## **5.2 Bouwregels**

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Nieuwe bebouwing wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd, waarbij de bouwhoogte maximaal 11 meter en de goothoogte maximaal 7 meter bedraagt.
3. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.
4. De maximale inhoud van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>.
5. Nieuwe bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 m respectievelijk 6 m worden gerealiseerd, met uitzondering van een hooiberg, schuurberg of kapberg, mits niet hoger dan 8 meter.
6. Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan.

## **Artikel 6    Gemengd - Educatief Centrum**

### **6.1    Bestemmingsomschrijving**

1. De voor 'Gemengd - Educatief Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. educatieve voorzieningen;
  - b. kantoor;
  - c. natuurvriendelijke erfinrichting
  - d. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.1, 32.2 en 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.1 en/of 32.2 en/of 32.3 is verleend;

met daaraan ondergeschikt:

- e. horeca-activiteiten uit categorie 2 of 3 zoals bedoeld in 1.34;
- f. detailhandel ten behoeve van de verkoop van ter plaatse geteelde of vervaardigde producten en aanverwante producten;
- g. extensieve dagrecreatie, niet zijnde een landingsplaats voor parachutespringers;
- h. ateliers en expositieruimten; en
- i. verhuur vergader- of workshopruimte;

met de daarbij behorende:

- j. beheers- en nutsvoorzieningen;
- k. toegangswegen, parkeerplaatsen en paden; en
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Nieuwbouw ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is niet toegestaan.

### **6.2    Bouwregels**

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.

## Artikel 7 Hoogwaardige akkernatuur

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Hoogwaardige akkernatuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. natuurinclusieve landbouw, waarbij voor de componenten extensieve akkerbouw en natuur het volgende geldt:

#### Extensieve akkerbouw

Extensieve akkerbouw is het telen van akkerbouwgewassen in een extensief bouwplan, dat voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Van de gronden behorende tot dezelfde bedrijfsvoering, gelegen buiten het bouwvlak, bestaat maximaal 60% uit agrarische productiegronden, hierbij wordt de volgende onderverdeling gehanteerd:
  1. per bedrijf mag een oppervlak van maximaal 33,3% van de agrarische productiegronden bestaan uit hakvruchten als aardappelen, bieten en maïs of volveldse groentengewassen zoals uien, kolen, sla, spruiten en pompoen waarbij elke individuele hakvrucht maximaal de helft van dit oppervlak mag uitmaken;
  2. van de overgebleven ruimte in het bouwplan mag per bedrijf maximaal de helft (maximaal 33,3% van het oppervlak van de agrarische productiegronden in het totale bouwplan) bestaan uit granen (tarwe, haver, gerst, spelt exclusief maïs) waarbij elke graansoort maximaal de helft van dit oppervlak mag invullen.
  3. de rest (minimaal 33,3% van het oppervlak van de agrarische productiegronden in het totale bouwplan) moet per bedrijf ingevuld worden met bloeiende maaivruchten als vlas, koolzaad, peulvruchten, karwei, luzerne en teunisbloemen waarbij elke bloeiende maaivrucht maximaal de helft van dit oppervlak mag invullen.
- Bij de teelt van de granen en bloeiende maaivruchten mogen geen insecticiden worden gebruikt.

#### Natuur

Van de gronden behorende tot dezelfde bedrijfsvoering, gelegen buiten het bouwvlak, bestaat minimaal 40% uit natuurmaatregelen zoals hierna bedoeld:

- Ecologisch beheerde watergangen die natuurvriendelijke worden onderhouden inclusief de taluds die 1:3 zijn of steile en waarbij de taluds niet worden geklepeld, maar worden gemaaid en het maaisel van het talud wordt verwijderd en waarbij deze maaiactiviteit niet voor 15 juni wordt uitgevoerd en waarbij de bagger niet op het talud wordt gelegd.
- Natuurvriendelijke oevers betreffende oevers die gelijk of flauwer zijn dan 1:3 en die maximaal 2x per jaar en minimaal eens in de 2 jaar worden gemaaid en afgevoerd en niet gemaaid worden voor 15 juni
- Flora-akkers die overeenkomend de richtlijnen met het SNL natuurdoeltype N12.05 (Flora- en faunarijke akker) worden beheerd en als doel hebben om zeldzame akkerplanten terug te laten komen.
- Wintervoedselakker waar het beheer overeenkomt met ANLb beheerpakket 15 (2021) en de inzaai voor juli plaats vindt en het gewas niet mag worden geoogst of vernietigd voor 1 maart van het daarop volgende jaar.
- Ecologisch beheerde dijken waar het beheer overeenkomt met SNL natuurdoeltype N12.01 (Bloemdijk)
- Glanshaverhooiland waar het beheer overeenkomt met SNL natuurdoeltype N12.03.
- Nat schraalland waarvan het beheer overeenkomt met SNL natuurdoeltype N10.01.
- Kruidenrijke akkerrand waar het beheer overeenkomt met ANLb beheerpakket 19 (2021).
- Hoogstamboomgaarden waarvan het beheer overeenkomt met SNL natuurdoeltype L01.09, met een maximum van 2 hectare en SNL natuurdoeltype N12.02 (kruiden- en faunarijke grasland).
- Griend waarvan het beheer overeenkomt met SNL natuurdoeltype N17.05.



- Elzensingel, knip en scheerheggen, struweelhaag of struweelrand, laan en knotbomen waarvan het beheer overeenkomt met Respectievelijk SNL natuurdoeltype L01.03 , L01.05, L01.06, L01.07 en L01.08.

Op de gronden die in gebruik worden genomen als natuurmaatregel worden geen chemische gewasbeschermingsmiddelen (herbiciden, fungiciden, nematiciden of insecticiden) en wordt geen kunstmest gebruikt.

- landschapswaarden;
- wonen uitsluitend in een bedrijfswoning;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verlaagd natuurlijk grasland' uitsluitend graslanden;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bomendijken' uitsluitend bestaande cultuurhistorische dijklichamen met aan weerszijden van de naastgelegen weg bomenrijen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - skydive' tevens extensieve dagrecreatie in de vorm van een landingsplaats voor parachutespringers;
- bescherming van cultuurhistorische en/of monumentale waarden, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- uitsluitend natuurgrond met natuurtype kruiden- en faunarijk grasland, ter plaatse van de 'specifieke vorm van agrarisch - 1';
- gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.1, 32.2 en 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.1 en/of 32.2 en/of 32.3 is verleend;

met daaraan ondergeschikt:

- horeca-activiteiten uit categorie 2 of 3 zoals bedoeld in 1.34, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- detailhandel ten behoeve van de verkoop van ter plaatse geteelde of vervaardigde producten en aanverwante producten, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- aan het bedrijf gerelateerde recreatieve activiteiten, zoals pluktuinen, mee-oogsten, en dergelijke;
- extensieve dagrecreatie, met dien verstande dat een landingsplaats voor parachutespringers alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - skydive';
- een bed & breakfast met dien verstande dat:
  - de omvang van de bed & breakfast niet meer bedraagt dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;
  - nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
  - het aantal slaapverblijven maximaal 7 bedraagt;
  - bij de slaapverblijven geen zelfstandige kookgelegenheden zijn toegestaan;
  - een nachtregister moet worden bijgehouden;
  - het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt; en
  - het nachtverblijf niet plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- toegangswegen, parkeerplaatsen en voet-, fiets- en ruiterspaden; en
- beheers- en nutsvoorzieningen.

2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 7.2.

## **7.2 Bouwregels**

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Nieuwe bedrijfsbebouwing wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd, waarvan de bouwhoogte maximaal 11 meter en de goothoogte maximaal 7 meter bedraagt.
3. Per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangeduid.
4. De maximale inhoud van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>.
5. In afwijking van het bepaalde onder 2 bedraagt de bouw- en goothoogte van nieuwe bijgebouwen maximaal 3 m respectievelijk 6 m, met uitzondering van een hooiberg, schuurberg of kapberg waarvan de maximale hoogte 8 meter bedraagt;
6. In afwijking van het bepaalde onder 2 bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 m;
7. Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit beeldkwaliteitsplan.
8. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' mogen geen gebouwen en/of bouwwerken alsmede verhardingen en (erf)afscheidingen worden gerealiseerd, met uitzondering van een meidoornhaag op de erfgrans.

## **7.3 Afwijken van de bouwregels**

### *7.3.1 Overschrijden bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.2 lid 2 voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van de op grond van de in artikel 7.1 toegestane activiteiten met dien verstande dat:

- a. De nieuwe bebouwing noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en de realisatie of beheer van de bestemming Hoogwaardige akkernatuur;
- b. De nieuwe bebouwing en de landschappelijke inpassing voldoen aan de vereisten van het beeldkwaliteitsplan;
- c. Andere natuurdoelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
- d. Er geen overlast voor de directe omgeving ontstaat;
- e. Ten behoeve van de beoordeling van het bepaalde onder 1 tot en met 4 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Gebiedscoöperatie.

### *7.3.2 Realiseren zorgwoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.1 en 7.2 voor het realiseren van een zorgwoning behorende bij de zorgboerderij gevestigd in de bestemming 'Gemengd - Zorgboerderij', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan;
- b. de inhoud van een zorgwoning maximaal 1.500 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- c. de zorgwoning moet worden afgedekt met een kap;
- d. de goot- en bouwhoogte maximaal 4 meter respectievelijk 10 meter mag bedragen;
- e. de afstand van een zorgwoning tot aan de bestemming 'Verkeer' en/of een aangrenzend woonperceel minimaal 6 meter moet bedragen;
- f. er voorzien moet worden in een aanvaardbare milieuzonering uit oogpunt van externe veiligheid.

#### **7.4 Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde**

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - b. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
  - c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven en diepploegen;
  - d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
  - e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - f. het verwijderen, kappen of rooien van bomen, inclusief hoogstamfruitbomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.
2. Het verbod zoals bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing op het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
  - a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan wordt vastgesteld;
  - c. werkzaamheden binnen het bouwvlak.
3. De vergunning zoals bedoeld in het eerste lid wordt slechts verleend indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
4. De vergunning zoals bedoeld in het eerste lid wordt slechts verleend indien daardoor de doelstelling in artikel 3 en 4 niet in het geding komen;
5. Ten behoeve van de beoordeling van het bepaalde in artikel 7.4 onder 3 door het bevoegd gezag advies wordt gevraagd aan de Gebiedscoöperatie.

## **Artikel 8    Hoogwaardige akkernatuur - Waterkering**

### **8.1    Bestemmingsomschrijving**

1. De voor 'Hoogwaardige akkernatuur - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering.

### **8.2    Bouwregels**

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Ten behoeve van de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur - Waterkering' zijn nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m.
3. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  - a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; en
  - b. indien het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

## Artikel 9 Horeca

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.34;
- b. natuurvriendelijke erfinrichting;
- c. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.3 is verleend;

met daaraan ondergeschikt:

- d. detailhandel; ten behoeve van de verkoop van in het Buitenland van Rhoon geteelde of vervaardigde producten en aanverwante producten;
- e. extensieve dagrecreatie, niet zijnde een landingsplaats voor parachutespringers;
- f. een bed & breakfast met dien verstande dat:
  - de omvang van de bed & breakfast niet meer bedraagt dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;
  - nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
  - het aantal slaapverblijven maximaal 7 bedraagt;
  - bij de slaapverblijven geen zelfstandige kookgelegenheden zijn toegestaan;
  - een nachtregister moet worden bijgehouden;
  - het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt; en
  - het nachtverblijf niet plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- g. terrassen tot een maximum oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- h. parkeerplaatsen en -voorzieningen, toegangswegen en paden;
- i. erven, groenvoorzieningen en water.

2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 9.2.

## **9.2 Bouwregels**

1. Nieuwe bebouwing wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd.
2. Nieuwe bedrijfsbebouwing is uitsluitend toegestaan indien:
  - a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m; en
  - b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
3. De maximale toegestane oppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt 475 m<sup>2</sup>.
4. De maximale toegestane oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 200 m<sup>2</sup>.
5. Bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gerealiseerd mits de bouwhoogte en goothoogte niet meer dan 3 meter respectievelijk 6 meter bedragen.
6. In afwijking van het eerste lid mogen bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde ook worden gerealiseerd binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen', mits de bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde niet als een (beperkt) kwetsbare objecten worden gebruikt.
7. In afwijking van het eerste lid mogen erf- en perceelafscheidings buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.
8. Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan.

## **9.3 Specifieke gebruiksregels**

1. Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor evenementen is in strijd met deze bestemming;
2. Er zijn geen bedrijfswoningen toegestaan binnen deze bestemming;
3. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen de gebouwen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de productie en opslag van goederen.

## **Artikel 10 Recreatie**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. extensieve dagrecreatie, niet zijnde een landingsplaats voor parachutespringers;
  - b. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
  - c. voorzieningen voor de scheepvaart op de Oude Maas, waaronder radarmasten;

met de daarbij behorende:

- d. groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - e. toegangswegen en paden;
  - f. parkeervoorzieningen;
  - g. nutsvoorzieningen
2. Gronden en bouwwerken mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 9.2.

### **10.2 Bouwregels**

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met dien verstande dat de bouwhoogte mag bedragen:
  - a. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  - b. maximaal 10 meter voor palen en masten;
  - c. maximaal 18 m voor radarmasten;
  - d. maximaal 5 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.  
met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet mogen worden gebouwd binnen een afstand van 20 meter tot de bestemming Water, radarmasten hiervan uitgezonderd

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 10.1 en 10.2 en toestaan dat een gebouw wordt opgericht voor onderhoud en beheer, een informatievoorziening, een kijkhut of schuilgelegenheid of een nutsvoorziening:
  - a. tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per object;
  - b. tot een goot- en bouwhoogte van 4 meter respectievelijk 10 meter;mits de waterstaatsbelangen vanwege de Oude Maas niet onevenredig worden geschaad.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 10.2 lid 2 onder d voor een bouwhoogte tot 10 meter.

## **Artikel 11 Sport - Golfbaan**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De voor 'Sport - Golfbaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. een golfbaan met ten hoogste 18 holes;

met daaraan ondergeschikt:

- b. horeca-activiteiten uit categorie 2 of 3 zoals bedoeld in 1.34;
- c. detailhandel ten behoeve van de verkoop van producten die nodig zijn voor of gebruikt worden bij de beoefening van de golfsport;
- d. extensieve dagrecreatie, niet zijnde een landingsplaats voor parachutespringers;

met de daarbij behorende:

- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. toegangswegen, parkeerplaatsen en paden; en
- g. beheers- en nutsvoorzieningen.

2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 11.2.

### **11.2 Bouwregels**

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Nieuwe bebouwing wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd.
3. Nieuwe bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd, mits:
  - a. het bestaande oppervlakte aan bebouwing niet toeneemt;
  - b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 10 meter;
  - c. de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 4,5 meter;
4. Nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen met een bouwhoogte van maximaal 3 meter worden gerealiseerd, met uitzondering van verlichting waarvan de maximale bouwhoogte 5 meter bedraagt.
5. In afwijking van het tweede lid mogen erf- en perceelafscheidings en verlichting buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.



## **Artikel 12 Tuin**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. tuinen met daarbij behorend paden en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - b. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.3 is verleend.

### **12.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming tuin geldt een bouwverbod. Uitsluitend perceelafscheidings van maximaal 1,5 meter hoog zijn toegestaan.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Tuin - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

## Artikel 13 Verkeer

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. wegen;
  - b. pleinen
  - c. voet-, fiets- en ruiterspaden;
  - d. straatmeubilair
  - e. bruggen en viaducten;
  - f. dijken, bermen, in- en uitritten;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bomendijken' uitsluitend bestaande cultuurhistorische dijklichamen met aan weerszijden van de naastgelegen weg bomenrijen;
  - h. bescherming van cultuurhistorische en/of monumentale waarden, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
  - i. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.3 is verleend;

met de daarbij behorende:

- j. groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - k. beheers- en nutsvoorzieningen;
  - l. parkeervoorzieningen; en
  - m. kunstwerken.
2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 13.2.

### 13.2 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m, met uitzondering van lantaarnpalen waarvan de maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt.

## **Artikel 14 Water**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
  - b. verkeer te water;
  - c. ondergeschikt groen;
  - d. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer en
  - e. aan het water gebonden natuur en landschapswaarden.
  - f. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.3 is verleend.
  
2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 14.2.

### **14.2 Bouwregels**

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m.

## Artikel 15 Water - Waterweg

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

1. De als 'Water - Waterweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. hoofdwaterwegen;
  - b. scheepvaartverkeer met bijbehorende voorzieningen, waaronder radarmasten;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. oevers en groenvoorzieningen;
- e. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 15.2 Bouwregels

1. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:
  - a. gebouwen zijn niet toegestaan;
  - b. de bouwhoogte mag maximaal 3 m, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart, waaronder radarmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 18 m mag bedragen.

### 15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 15.3.1 Verbod

1. Het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 15.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

#### 15.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

1. het verlagen, verhogen, veranderen of bewerken van de waterbodem;
2. het uitvoeren van werken waardoor, direct of indirect, het ter plaatse, door het bevoegd gezag vastgestelde waterpeil, meer dan 2,5 cm wordt verhoogd of verlaagd;
3. het ophogen of afgraven van oevers en kaden;
4. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
5. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen of verhardingen;
6. het indrijven van palen of andere voorwerpen in oevers of waterbodems.

#### 15.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

1. Het in 15.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

#### *15.3.4 Vergunning*

1. De omgevingsvergunning wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in 15.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de waterweg wordt of kan worden aangetast.

#### *15.3.5 Voorwaarden vergunning*

1. Voordat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen vragen zij advies aan de waterbeheerder.

## Artikel 16 Wonen

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. wonen in een woning;
  - b. tuin;
  - c. bescherming van cultuurhistorische en/of monumentale waarden, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': uitsluitend bijgebouwen;
  - e. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.3 is verleend;

met daaraan ondergeschikt:

- f. parkeren;
- g. beroep of bedrijf aan huis, met inachtneming van de volgende regels:
  - het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
  - alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan, waarvoor geldt dat de activiteiten niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer of diens rechtsopvolger;
  - maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
  - het beroep of bedrijf dient primair door de hoofdbewoner of de bewoner die staat ingeschreven op het betreffende adres te worden uitgeoefend;
- en
- h. een bed & breakfast met dien verstande dat
  - de omvang van de bed & breakfast niet meer bedraagt dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;
  - nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
  - het aantal slaapverblijven maximaal 7 bedraagt;
  - bij de slaapverblijven geen zelfstandige kookgelegenheden zijn toegestaan;
  - een nachtregister moet worden bijgehouden;
  - het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt; en
  - het nachtverblijf niet plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen;
2. Het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet toenemen, tenzij het aantal woningen is aangeduid waarbij het aantal woningen ten hoogste het aangeduide aantal mag bedragen.
3. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 16.2.

## 16.2 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Voor hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:
  - a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 m; en
  - b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 m; en
  - c. de maximale inhoud van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>.
3. De goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter respectievelijk 6 meter bedragen;
4. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
5. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan;
6. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' geldt in afwijking van de bouwregels onder lid 2 en lid 3 de volgende maximum maatvoering:

Locatie	Maatvoering maximum bebouwd oppervlakte voor hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen	Maatvoering maximale inhoud van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen	Maximum bouwhoogte hoofdgebouw	Maximum bouwhoogte bijgebouwen	Maximum goothoogte bijgebouwen
Essendijk 7a	303 m <sup>2</sup>	niet afwijkend	niet afwijkend	7 meter	3,6 meter
Essendijk 9a	374 m <sup>2</sup>	niet afwijkend	niet afwijkend	niet afwijkend	3,6 meter
Koedood 29	500 m <sup>2</sup>	niet afwijkend	niet afwijkend	8 meter	niet afwijkend
Essendijk tussen 58 en 64	niet van toepassing	700 m <sup>3</sup>	10 m	niet afwijkend	niet afwijkend

7. De afstand van een hoofdgebouw tot aan de bestemming Verkeer en/of tot een aangrenzend woonperceel moet minimaal 6 meter bedragen;
8. Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan.

## 16.3 Specifieke gebruiksregels

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

## Artikel 17 Wonen - Zorgwoning

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Wonen - Zorgwoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. maximaal 1 zorgwoning;
  - b. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.3 is verleend;

met daaraan ondergeschikt:

- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 17.2 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan;
2. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
3. Per bouwvlak mag een zorgwoning worden gerealiseerd, mits:
  - a. de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m), maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
  - b. de maximale inhoud van het hoofdgebouw, inclusief de bijgebouwen, bedraagt ten hoogste 1.550 m<sup>3</sup>;
  - c. de woning van een kap is voorzien;
4. Bijgebouwen mogen worden gerealiseerd mits:
  - a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m; en
  - b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m; en
  - c. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
5. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd mits:
  - a. de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen 2 meter bedraagt;
  - b. de maximale hoogte voor lichtmasten maximaal 6 meter bedraagt;
  - c. de maximale hoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter bedraagt.
6. De afstand van een hoofdgebouw tot aan de bestemming Verkeer en/of tot een aangrenzend woonperceel moet minimaal 6 meter bedragen;
7. Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan.

### 17.3 Specifieke gebruiksregels

#### 17.3.1 Zorgwoning

In een zorgwoning zijn behalve een gezinswoning tevens minimaal 2 en maximaal 3 appartementen voor (tijdelijke) bewoning toegestaan.

#### 17.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca.



## **Artikel 18 Leiding - Brandstof**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De als 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
  - a. de aanleg, het gebruik en het onderhoud van een brandstofleiding;
  - b. veiligheidszone externe veiligheid.

### **18.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de in deze bestemming begrepen gronden zijn geen bouwwerken toegestaan, anders dan ten behoeve van het bepaalde in 18.1 onder 1a, behoudens bestaande bouwwerken.

### **18.3 Afwijking van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2, voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen.
2. De bouwwerken als bedoeld in 18.3 onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien door die bouwwerken dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de in 18.1 genoemde doeleinden ontstaat.
3. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de brandstofleiding.

### **18.4 Specifieke gebruiksregels**

1. Binnen de bestemming zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan, behoudens bestaande objecten;
2. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
3. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

### **18.5 Afwijken van van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.4, onder 1, voor het toestaan van een beperkt kwetsbaar object, mits de noodzaak van de aanwezigheid van een beperkt kwetsbaar object binnen de contour van PR 10-6 gemotiveerd kan worden, alsmede een verantwoording wordt gegeven van het groepsrisico.

### **18.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Het is verboden op of in deze bestemming begrepen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van een drainage, ontginnen en het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
  - b. het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - c. het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand.
2. Het in 18.6 onder 1 bedoelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
  - a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
  - c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.
3. Alvorens omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de brandstofleiding.

## **Artikel 19 Leiding - Gas**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De als 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
  - a. de aanleg, het gebruik en het onderhoud van een gasleiding;
  - b. veiligheidszone externe veiligheid.

### **19.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de in deze bestemming begrepen gronden zijn geen bouwwerken toegestaan, anders dan ten behoeve van het bepaalde in 19.1 onder 1a, behoudens bestaande bouwwerken.

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2, voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen;
2. De bouwwerken als bedoeld in 19.3 onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien door die bouwwerken dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de in 19.1 genoemde doeleinden ontstaat;
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de gasleiding.

### **19.4 Specifieke gebruiksregels**

1. Binnen de bestemming zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan, behoudens bestaande objecten;
2. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
3. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

### **19.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.4, onder 1, voor het toestaan van een beperkt kwetsbaar object, mits de noodzaak van de aanwezigheid van een beperkt kwetsbaar object binnen de contour van PR 10-6 gemotiveerd kan worden, alsmede een verantwoording wordt gegeven van het groepsrisico.

### **19.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Het is verboden op of in deze bestemming begrepen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van een drainage, ontginnen en het ophogen van gronden;
  - b. het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - c. het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand;
  - d. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
  - e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  - f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  - h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  - i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Het in 19.6 onder 1 bedoelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
  1. het normale onderhoud en beheer betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
  3. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning;
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de gasleiding.

## **Artikel 20 Leiding - Leidingstrook**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor:
  - a. instandhouding en bescherming van de aanwezige buisleidingenstraat;
  - b. voorzieningen ten behoeve van het onderhoud en beheer van de aanwezige buisleidingenstraat;
  - c. (voorzieningen ten behoeve van) kruisende wegen en paden;
  - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - f. toegangswegen en paden; en
  - g. beheers- en nutsvoorzieningen.
2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen mede ten behoeve van de functies bedoeld in 20.1 onder 1 worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in 20.1 onder 1 genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 20.3.

### **20.2 Specifieke gebruiksregels**

Voor de gronden met de aanwijzing 'Leiding - Leidingstrook' zijn al dan niet in afwijking op de aldaar geldende bestemmingen de volgende activiteiten niet toegestaan;

- a. plaatsgebonden recreatieve activiteiten; en
- b. andere activiteiten met een verhoogd risico.

### **20.3 Bouwregels**

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Leidingstrook' zijn nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m.
3. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de ter plaatse geldende bouwregels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  - a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; en
  - b. het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

#### **20.4 Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde**

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Leidingstrook' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
  - b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
  - c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - d. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  - f. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
  - g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
2. Het verbod zoals bedoeld in 20.4 onder 1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
  - a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
  - c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.
3. De vergunning zoals bedoeld in 20.4 onder 1 wordt slechts verleend indien:
  - a. het groepsrisico externe veiligheid de oriënterende waarde niet overschrijdt; en
  - b. het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.
4. Alvorens een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 20.4 onder 1 wordt verleend vraagt het bevoegde gezag advies aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

## **Artikel 21 Leiding - Olie**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De als 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
  - a. de aanleg, het gebruik en het onderhoud van een olieleiding;
  - b. veiligheidszone externe veiligheid.

### **21.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de in deze bestemming begrepen gronden zijn geen bouwwerken toegestaan, anders dan ten behoeve van het bepaalde in 21.1, onder 1a, behoudens bestaande bouwwerken.

### **21.3 Afwijken van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2 voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen;
2. De bouwwerken als bedoeld in 21.3 onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien door die bouwwerken dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de in 21.1, onder 1 genoemde doeleinden ontstaat;
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de olieleiding.

### **21.4 Specifieke gebruiksregels**

1. Binnen de bestemming zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan, behoudens bestaande objecten;
2. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
3. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

### **21.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.4, onder 1 voor het toestaan van een beperkt kwetsbaar object, mits de noodzaak van de aanwezigheid van een beperkt kwetsbaar object binnen de contour van PR 10-6 gemotiveerd kan worden, alsmede een verantwoording wordt gegeven van het groepsrisico.

### **21.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Het is verboden op of in de in deze bestemming begrepen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van een drainage, ontginnen en het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
  - b. het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - c. het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand;
  - d. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
2. Het in sub 1 bedoelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
  - a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
  - c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de olieleiding.



## **Artikel 22 Leiding - Water**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De als 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
  - a. de aanleg, het gebruik en het onderhoud van een hoofdwaterleiding.

### **22.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden zijn bouwwerken niet toegestaan, anders dan ten behoeve van het bepaalde in 22.1, onder 1, behoudens bestaande bouwwerken.

### **22.3 Afwijken van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2 voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen;
2. De bouwwerken als bedoeld in 22.3 onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien door die bouwwerken dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de in 22.1 onder 1 genoemde doeleinden ontstaat;
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de hoofdwaterleiding.

### **22.4 Specifieke gebruiksregels**

1. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt
2. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

### **22.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Het is verboden op of in de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van een drainage, ontginnen en het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
  - b. het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - c. het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand.
2. Het in 22.5 onder 1 bedoelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
  - a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
  - c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de hoofdwaterleiding.

## **Artikel 23 Leiding - Waterstof**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De als 'Leiding - Waterstof' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
  - a. de aanleg, het gebruik en het onderhoud van een waterstofleiding;
  - b. veiligheidszone externe veiligheid.

### **23.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de in deze bestemming begrepen gronden zijn geen bouwwerken toegestaan, anders dan ten behoeve van het bepaalde in 23.1, onder 1a, behoudens bestaande bouwwerken.

### **23.3 Afwijken van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2, voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen;
2. De bouwwerken als bedoeld in 23.3 onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien door die bouwwerken dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de in 23.1 genoemde doeleinden ontstaat;
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de waterstofleiding.

### **23.4 Specifieke gebruiksregels**

1. Binnen de bestemming zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan, behoudens bestaande objecten;
2. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
3. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

### **23.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.4, onder 1, voor het toestaan van een beperkt kwetsbaar object, mits de noodzaak van de aanwezigheid van een beperkt kwetsbaar object binnen de contour van PR 10-6 gemotiveerd kan worden, alsmede een verantwoording wordt gegeven van het groepsrisico.

### **23.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Het is verboden op of in deze bestemming begrepen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van een drainage, ontginnen en het ophogen van gronden;
  - b. het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - c. het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand;
  - d. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
  - e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  - f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  - h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  - i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Het in 23.6 onder 1 bedoelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
  1. het normale onderhoud en beheer betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
  3. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning;
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de waterstofleiding.

## **Artikel 24 Waarde - Archeologie 1**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

### **24.2 Bouwregels**

#### *24.2.1 Rapport deskundige*

1. In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
2. Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 24.3 lid 1.

#### *24.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen*

1. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:
  - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek; of
  - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige.

### **24.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> beslaan:
  - a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
  - b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
  - c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  - d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
  - e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
  - f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.
2. Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.
3. Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
4. Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
  - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
  - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige.

## **Artikel 25 Waarde - Archeologie 2**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

### **25.2 Bouwregels**

#### *25.2.1 Rapport deskundige*

1. In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
2. Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 25.3 lid 1.

#### *25.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen*

1. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:
  - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek; of
  - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige.

### **25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> beslaan:
  - a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
  - b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
  - c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  - d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
  - e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
  - f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.
2. Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.
3. Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
4. Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
  - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
  - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige.

## **Artikel 26 Waterstaat - Waterkering**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
  - a. de in keur en legger van het waterschap opgenomen beschermingszones van waterkeringen.

### **26.2 Bouwregels**

1. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:
  - a. uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van waterkeringen;
  - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

### **26.3 Afwijken van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels in 26.2 met inachtneming van de volgende regels:
  - a. de afwijking kan slechts worden verleend voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
  - b. alvorens een besluit over ontheffing te nemen vragen burgemeester en wethouders advies bij het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor het waterkering.

### **26.4 Specifieke gebruiksregels**

1. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.
2. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

### **26.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
  - b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.
2. Het in 26.5 lid 1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
3. Alvorens een besluit over ontheffing te nemen horen burgemeester en wethouders het waterschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.



## **Artikel 27 Waterstaat - Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie**

### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De als 'Waterstaat - Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
  - a. de in keur en legger van het waterschap opgenomen beschermingszones van hoofdwatgangen.

### **27.2 Bouwregels**

1. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:
  - a. uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding;
  - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

### **27.3 Afwijken van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels in 27.2 met inachtneming van de volgende regels:
  - a. de afwijking kan slechts worden verleend voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
  - b. alvorens een besluit over ontheffing te nemen vragen burgemeester en wethouders advies bij het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor het waterbeheer.

### **27.4 Specifieke gebruiksregels**

1. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.
2. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

### **27.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
  - b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.
2. Het in 27.5 lid 1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
3. Alvorens een besluit over de omgevingsvergunning te nemen horen burgemeester en wethouders het waterschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.



## **Hoofdstuk 4    Algemene regels**

### **Artikel 28    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 29 Parkeren**

1. Bij het realiseren van nieuwe activiteiten moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dat houdt in dat wordt voldaan aan de CROW-publicatie 381 (december 2018) of diens rechtsopvolger(s) met dien verstande dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien op eigen terrein.
2. Bij het voorzien van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt aan verhardingen de voorwaarde gesteld dat deze waterdoorlatend moet zijn.

## Artikel 30 Algemene bouwregels

1. Afwijken van de ter plaatse geldende bouwregels, zoals hierna onder 2 en 3 bedoeld, is uitsluitend toegestaan indien door de afwijking de doelstellingen zoals bedoeld in hoofdstuk 2 niet onevenredig worden geschaad.
2. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maximale bouw- en goothoogte. De omgevingsvergunning kan onder de volgende voorwaarden worden verleend:
  - a. de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10%;
  - b. de hoek van het dak op de nok niet minder bedraagt dan 20°; en
  - c. wordt voldaan aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan.
3. Bouwwerken ten behoeve van beheers- of nutsvoorzieningen kunnen, in afwijking van de bouwregels zoals bedoeld in het eerste lid, met een omgevingsvergunning buiten het bouwvlak worden gebouwd. De omgevingsvergunning kan onder de volgende voorwaarden worden verleend:
  - a. de inhoud van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 100 m<sup>3</sup>;
  - b. de hoogte van het bouwwerk maximaal 5 m bedraagt;
  - c. het bouwwerk zo veel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken door middel van;
    - landschappelijke inpassing; of
    - groenvoorzieningen.

## **Artikel 31    Activiteiten in strijd met dit bestemmingsplan**

1. Voor de gronden in het plan wordt onder strijdig gebruik in ieder geval begrepen:
  - a. het gebruiken van gronden of bouwwerken zodanig dat er sprake is van een significant effect op een Natura 2000-gebied door een toename van stikstofdepositie. Er is sprake van een toename wanneer de stikstofdepositie als gevolg van de stikstofemissie van een of meerdere projecten meer bedraagt dan de stikstofdepositie ten gevolge van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige legale gebruik van de gronden en bouwwerken;
  - b. het gebruiken van gronden of bouwwerken voor of ten behoeve van een seksinrichting;
  - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken voor of ten behoeve van een Bevi-inrichting;
2. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het eerste lid sub b in die zin dat gronden en bouwwerken zodanig worden gebruikt dat een significant effect op een Natura 2000-gebied ontstaat door stikstofdepositie, mits hiervoor een vergunning of verklaring van geen bedenkingen is verleend op basis van de Wet natuurbescherming of diens rechtsopvolger, door het daartoe bevoegde gezag.

## Artikel 32 Bestemmingsplanactiviteit

### 32.1 Akkerbouw en natuur ter plaatse van gronden met de bestemming Hoogwaardige akkernatuur

1. Ter plaatse van de gronden bestemd voor Hoogwaardige akkernatuur zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan indien het college een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit verleent:
  - a. extensieve akkerbouw, waarbij andere gewassen of in een andere samenstelling worden geteeld dan genoemd in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Hoogwaardige akkernatuur;
  - b. natuurinclusieve landbouw, waarbij sprake is van het inzetten van vee ten behoeve van natuurmaatregelen;
  - c. natuurinclusieve landbouw, waarbij het percentage natuurmaatregelen afwijkt van het percentage genoemd in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Hoogwaardige akkernatuur;
  - d. natuurinclusieve landbouw, waarbij afgeweken wordt van de in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Hoogwaardige akkernatuur onder 7.1 onder a, natuur genoemde SNL natuurdoeltypen en ANLb beheerpakketten;
2. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend indien de activiteiten geen afbreuk doen aan de doelen zoals die in artikelen 3 en 4 zijn benoemd;
3. Bij het bepalen of voldaan wordt aan lid 2, wordt getoetst aan de uitwerking Streefbeeld.
4. Het college wint advies in bij de Gebiedscoöperatie over het voldoen aan het gestelde in artikel 32.1 lid 2.

### 32.2 Kamperen bij de boer ter plaatse van gronden met de bestemming Hoogwaardige akkernatuur

1. Ter plaatse van, of aansluitend aan een bouwvlak van de gronden bestemd voor Hoogwaardige akkernatuur verleent het college een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit voor kamperen bij de boer indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - a. het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 15;
  - b. voorzieningen voor kamperen bij de boer zijn binnen bestaande bebouwing gesitueerd;
  - c. de landschappelijke openheid mag niet onevenredig worden aangetast;
  - d. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;
  - e. er is geen sprake van overlast en lichthinder voor de directe omgeving;
  - f. de verkeersaantrekkende werking neemt niet onevenredig toe;
  - g. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
  - h. ter plaatse van waar kampeermiddelen gesitueerd worden, is geen verharding toegestaan.
2. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend indien de activiteiten geen afbreuk doen aan de doelen zoals die in artikelen 3 en 4 zijn benoemd;
3. Het college wint advies in bij de Gebiedscoöperatie over het voldoen aan het gestelde in artikel 32.2 lid 1 onder c tot en met e.

### **32.3 Overige gebruiksactiviteiten**

1. Ter plaatse van gronden waarop het Streefbeeld betrekking heeft, verleent het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit voor gebruiksactiviteiten die niet specifiek zijn benoemd in de bestemmingsomschrijvingen in Hoofdstuk 3, maar waarmee wel wordt bijgedragen aan het behalen van de doelen zoals benoemd in artikelen 3 en 4, mits:
  - a. de activiteiten in overeenstemming zijn met de Uitwerking Streefbeeld;
  - b. het bevoegd gezag voldoende zekerheid heeft verkregen dat met het initiatief wordt voldaan aan andere regelgeving;
  - c. indien ter plaatse van de beoogde locatie een dubbelbestemming of waarde geldt waarvoor in dit plan een of meer doelen zijn beschreven, het initiatief geen belemmering vormt voor het behalen van die doelen.
2. Het college wint advies in bij de Gebiedscoöperatie over het voldoen aan het gestelde in artikel 32.3 lid 1 onder a.



## **Artikel 33 Algemene aanduidingsregels**

### **33.1 Eendenkooi**

1. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afpalingrecht eendenkooi' is het verboden handelingen te verrichten waardoor eenden binnen de afpalingkring kunnen worden verontrust zoals bedoeld in artikel 3.30 lid 5 van de Wet natuurbescherming.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op de kooiker of degene die handelt met toestemming van die kooiker.

### **33.2 Veiligheidszone - Leiding**

#### *33.2.1 Algemeen*

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - Leiding' is het verboden om binnen een zone van 55 meter, gemeten vanaf de rand van de onder artikel 20 bedoelde bestemming, een beperkt kwetsbaar en/of een kwetsbaar object te bouwen.

#### *33.2.2 Belang*

Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen bepaald is in 33.2.1 mits het afwijken niet in strijd is met de belangen van de leidingen binnen de naastgelegen dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook', alsmede de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord.

#### *33.2.3 Advies*

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de Buisleidingenstraat omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

### **33.3 Overige zone - beschermingsgebied molen**

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - beschermingsgebied molen' is het verboden om:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde te bouwen; en
- b. opgaande beplanting aan te leggen.

## **Artikel 34 Beleidsregels**

1. De beleidsregels uitwerking Streefbeeld en beeldkwaliteitsplan kunnen na vaststelling van dit plan door het college worden gewijzigd, ingetrokken of herzien.
1. Bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 32 worden de beleidsregels betrokken zoals die op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning luiden, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, rekening wordt gehouden met die wijziging(en).

## Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

### Artikel 35 Overgangsrecht

#### 35.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder 1a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder 1a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 35.2 Overgangsrecht gebruik

1. Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder 1a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder 1a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 36 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021'.

---

# VERBEELDING

# RHO ADVISEURS

---









- Plangebied**
- Plangrens
- Enkelbestemmingen**
- GD-EC Gemengd - Educatief centrum
  - GD-ZB Gemengd - Zorgboerderij
  - HA Hoogwaardige akkerbouw
  - HA-WK Hoogwaardige akkerbouw - waterkering
  - H Horeca
  - R Recreatie
  - S-GO Sport - Golfbaan
  - T Tuin
  - V Verkeer
  - WA Water
  - WA-WW Water - Waterweg
  - W Wonen
  - W-ZW Wonen - Zorgwoning
- Dubbelbestemmingen**
- L-B Leiding - Brandstof
  - L-G Leiding - Gas
  - L-L Leiding - Leidingstrook
  - L-O Leiding - Olie
  - L-W Leiding - Water
  - L-WAS Leiding - Waterstof
  - WA-A1 Waarde - Archeologie 1
  - WA-A2 Waarde - Archeologie 2
  - WA-WK Waterstaat - Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie
  - WA-WW Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- overige zone - afpalingrecht eendenkooi
  - overige zone - beschermingsgebied molen
  - veiligheidszone - leiding
- Funcieaanduidingen**
- cultuurhistorische waarden
  - specifieke vorm van agrarisch - 1
  - specifieke vorm van agrarisch - verlaagd natuurlijk grasland
  - specifieke vorm van natuur - bomendijken
  - specifieke vorm van sport - skydive
  - specifieke vorm van tuin - openheid
  - specifieke vorm van wonen - openheid
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- bijgebouwen
  - specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering
- Maatvoeringen**
- 2 maximum aantal wooneenheden
  - 4 maximum goothoogte (m)
  - 10 maximum bouwhoogte (m)

- Figuren**
- B hartlijn leiding - brandstof
  - G hartlijn leiding - gas
  - O hartlijn leiding - olie
  - W hartlijn leiding - water

**GEMEENTE ALBRANDSWAARD**  
Buitenland van Rhoon 2021

**bestemmingsplan**

PROJECT 20191908.005  
 FORMAAT A0  
 SCHAAL 1:5000  
 KAAFT 1/1  
 GETEKEND P. Fijneman  
 IDN NL.IMRO.0613.BP.BuitenlandvRhoon21-001

Vastgesteld 07-02-2022  
 Ontwerp 25-05-2021  
 Voorontwerp 21-04-2021  
 Concept

**RHO ADVISEURS**





Beste indiener van een zienswijze over het ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Buitenland van Rhooon

U heeft een zienswijze ingediend over het ontwerp bestemmingsplan "Buitenland van Rhooon 2021". Wij willen u graag informeren over de voortgang van de procedure tot vaststellen van het (ontwerp)bestemmingsplan "Buitenland van Rhooon 2021".

#### proces

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitenland van Rhooon 2021" heeft in maart/april dit jaar voor zes weken ter inzage gelegen en binnen deze termijn hebben wij uw en andere zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in een "nota beantwoording zienswijzen Buitenland van Rhooon 2021". Wij attenderen u erop dat de stukken geanonimiseerd zijn. Zie bijlage.

Het college heeft de stukken in de vergadering van 13 december 2022 vastgesteld en zal deze "nota van zienswijzen en beantwoording" en het voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan "Buitenland van Rhooon 2021" aan de raad aanbieden.

#### Uw zienswijze

Ik kan u meedelen dat het college de raad adviseert uw zienswijze *ontvankelijk* te verklaren. In navolging daarop is uw zienswijze in behandeling genomen.

#### (on)gegrond

In de bij het besluit horende "nota zienswijzen Buitenland van Rhooon 2021" kunt u lezen dat het college de raad adviseert, over welke zienswijzen deze *(on)gegrond* te verklaren, en of er aanleiding is het plan op onderdelen aan te passen, de motivatie en de hele reactie van beantwoording. Deze nota met uw zienswijze en de reactie erop is, geanonimiseerd, onderdeel van het (ontwerp)besluit en is te vinden bij stukken die ter vaststelling en besluitvorming aan de raad worden aangeboden.

#### Planning

Behandeling van het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan "Buitenland van Rhooon 2021" wordt verwacht in de Commissie Beraad Advies Ruimte op 23 januari 2023. Vaststelling door de raad van de gemeente Albrandswaard wordt op 6 februari 2023 verwacht. De stukken worden door de griffie binnenkort ook openbaar gesteld op de website van Albrandswaard, dat is [www.albrandswaard.nl](http://www.albrandswaard.nl). Ga naar <https://raad.albrandswaard.nl/Vergaderingen>

U kunt bij deze openbare vergaderingen van 23 januari en 6 februari aanwezig zijn. De definitieve agenda kunt u raadplegen op [raad.albrandswaard.nl](http://raad.albrandswaard.nl) of in De Schakel van Albrandswaard. U kunt eventueel bij de griffie spreekrecht vragen. Dat kan per mail via [griffie@albrandswaard.nl](mailto:griffie@albrandswaard.nl) of telefonisch bij de griffier Eelco Groenenboom, telefoon 010-506 11 00. Zodra het besluit tot vaststelling is genomen en het vastgestelde plan wordt bekendgemaakt, zal het plan ook digitaal beschikbaar worden gesteld.

#### vragen

Mocht u over het bovenstaande proces nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met Corry de Klerk, [c.d.klerk@bar-organisatie.nl](mailto:c.d.klerk@bar-organisatie.nl).

Met vriendelijke groet,  
Namens het college van burgemeester en wethouders,

**Corry de Klerk - Verbeek**

Gemeente Albrandswaard | Bezoekadres | Stationsstraat 4, | 3161 KP Rhoon  
Ruimtelijke ordening | Ruimtelijke ontwikkeling  
Tel : +31105061704 | E-mail : [c.d.klerk@bar-organisatie.nl](mailto:c.d.klerk@bar-organisatie.nl)

# Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021



Gemeente Albrandswaard

Datum: 13 december 2022

# 1. INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Thematische beantwoording</b>	<b>4</b>
2.1 Inleiding	4
2.2 Graaf van Portland (horecabestemming)	4
2.3 Verkeersdruk	11
<b>3. Adres gebonden zienswijzen</b>	<b>14</b>
<b>4. De Ambtshalve wijzigingen</b>	<b>64</b>
4.1 Ambtshalve wijzigingen aan de verbeelding	64
4.2 Ambtshalve wijzigingen aan de regels	64
4.3 Ambtshalve wijzigingen aan de toelichting	68
<b>5. Wijziging van het bestemmingsplan</b>	<b>71</b>
5.1 Verbeelding	71
5.2 Regels	76
5.3 Toelichting	85

# 1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Buitenland van Rhoon 2021' met identificatienummer NL.IMRO.0613.BPBuitenlandvRh21-ONT1 met bijbehorende aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling heeft van 4 maart 2022 tot en met 14 april 2022 ter visie gelegen.

Tijdens deze periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken.

Er zijn 243 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en om die reden ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in deze Nota samengevat en van beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven hoe de zienswijzen zijn betrokken bij de uitwerking van het vast te stellen bestemmingsplan en de bijbehorende stukken. De indieners van zienswijzen worden bij de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording van de ingediende zienswijzen.

Daarnaast is het plan op een aantal punten aangepast als gevolg van nieuwe of gewijzigde inzichten. Ook zijn enkele onjuistheden in het plan hersteld. Deze ambtshalve aanpassingen zijn in hoofdstuk 4 weergegeven.

Deze nota wordt bij de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan elektronisch beschikbaar gesteld als bijlage bij het bestemmingsplan. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Voor de inhoudelijke beoordeling van de inspraakreacties en de beantwoording is dit ook niet noodzakelijk. Om die redenen zijn geen NAW-gegevens vermeld.

Veel reacties zien op specifieke locaties of percelen in het plangebied. Om een leesbare Nota Zienswijzen te maken is het daarom wenselijk geacht om deze locaties wel te benoemen. Dit zodat eenieder kan opmaken waarover wordt gesproken, wat vanuit het oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid wenselijk is. Hierbij is alleen een straatnaam met huisnummer en woonplaats genoemd. Op basis hiervan is voldoende duidelijk op welk perceel een reactie ziet.

Deze nota bestaat uit vijf hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 betreft deze inleiding.
- Hoofdstuk 2 bevat de thematische beantwoording van enkele veel ingediende zienswijzen.
- Hoofdstuk 3 bevat de samenvatting van de afzonderlijke zienswijzen en de daarbij behorende beantwoording. Per reactie is een conclusie opgenomen of die reactie gegrond is en tot aanpassing van het plan heeft geleid.
- Hoofdstuk 4 omvat de motivering van de ambtshalve wijzigingen.
- Hoofdstuk 5 bevat de concrete wijzigingsvoorstellen zoals we die naar aanleiding van de conclusie van de zienswijze en de ambtshalve aanpassingen opnemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

## 2. THEMATISCHE BEANTWOORDING

### 2.1 Inleiding

Een aantal zienswijzen komt regelmatig voor. De argumenten in de beantwoording zijn voor alle zienswijzen hetzelfde. De ingediende zienswijzen en de beantwoording ervan worden in deze algemene beantwoording samengevat. Bij de individuele zienswijzen wordt zo nodig verwezen naar de algemene beantwoording. De zienswijzen die veel voorkomen en in de algemene samenvatting en beantwoording zijn ondergebracht, hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

1. Graaf van Portland
2. Verkeersdruk

### 2.2 Graaf van Portland (horecabestemming)

1.1	<b>Inleiding</b> Het merendeel van de zienswijzen gaat over de mogelijke komst van de horeca-ontwikkeling Graaf van Portland aan de Koedood, in het oosten van het plangebied. In de zienswijzen worden diverse punten aangebracht waarom de Graaf van Portland niet passend is op deze locatie. De verschillende argumenten zijn puntsgewijs uiteengezet en worden hierna behandeld.
1.2	<b>Openingstijden – 1</b> <b>Samenvatting</b> Enkele reclamanten vragen zich af hoe de openingstijden worden geregeld rondom de Graaf van Portland en hoe een eventuele opvolger zich ook aan deze tijden gaat houden. <b>Beantwoording</b> Iedere gemeente kent een Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In de APV van de gemeente Albrandswaard is geregeld dat horecagelegenheden, waaronder de Graaf van Portland, bij afgifte van de vergunning zich aan bepaalde openingstijden moeten houden. Voor de Graaf van Portland zijn deze openingstijden vastgelegd op 10u - 22u in de zomer en 10u tot 21u in de winterperiode. Het terras gaat eerder dicht: in de zomer om 21u en in de winter om 18u. Voor een eventuele opvolger gelden dezelfde openingstijden. <b>Conclusie</b> Er is geen sprake van een zienswijze in de vorm van een bezwaar tegen het bestemmingsplan. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.
1.3	<b>Openingstijden - 2</b> <b>Samenvatting</b> De openingstijden zijn onveranderd. Openingstijden tot 18u, zoals bij een theehuis, zijn passender bij het Streefbeeld. <b>Beantwoording</b> De openingstijden van de horecagelegenheid zijn tussen 10.00uur en 22.00 uur in de zomer en 10.00 tot 21.00 uur in de winter en sluiten aan bij de APV van de gemeente Albrandswaard. Het terras gaat eerder dicht: in de zomer om 21u en in de winter om 18u. Wij zijn van mening dat de huidige openingstijden die geboden worden aan de Graaf van Portland voldoende passend zijn bij de activiteiten op de locatie. De verwachting is dat de grootste aanloop overdag zal plaatsvinden met een uitloop naar de avond. <b>Conclusie</b> De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.
1.4	<b>Ladderonderbouwing</b> <b>Samenvatting</b> In de ladderonderbouwing is onvoldoende aangetoond dat een extra horecavoorziening (naast de Koedoodhaven) noodzakelijk is voor het behalen van de doelen van het Streefbeeld.

	<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Het Streefbeeld vormt de aanleiding voor het onderliggende bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021. In dat Streefbeeld staan meerdere horecavoorzieningen ingetekend: een op de locatie van de Graaf van Portland en een op elk van de drie TOP-locaties met parkeergelegenheid. De Koedoodhaven is een van die TOP-locaties. In de ladderonderbouwing wordt vervolgens aangetoond dat er behoefte is aan deze ontwikkeling en dat die behoefte buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. De Graaf van Portland zelf heeft geen entreefunctie voor het gebied. Daarvoor zijn drie TOP-locaties aangewezen. Dit betekent dat de Graaf van Portland minder belastend is voor zijn omgeving dan de TOP-locaties. Er komt immers veel minder verkeer op af. Desalniettemin is de prognose dat er jaarlijks 600.000 unieke bezoekers naar het gebied komen. Deze bezoekers willen ook ergens kunnen uitrusten, wat eten en drinken en daarna verder gaan met hun bezoek of terugkeren naar huis. Dat betekent dat de Graaf van Portland voorziet in een behoefte voor de bezoekers aan het gebied.</p> <p>Ook dient de Graaf van Portland als plek waar men informatie kan verkrijgen over (routes in) het gebied en fietsen kan huren. Daarnaast kan er worden overnacht (2x kamer B&amp;B) en komt er een winkeltje voor streekproducten. Het restaurant gaat o.a. lokale producten gebruiken. Omdat er korte ketens worden nagestreefd is het logisch om vraag en aanbod dichtbij elkaar te positioneren. Voor de kinderen wordt er verder een natuurspeeltuin gerealiseerd. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan een aantal maatregelen zoals die zijn genoemd in het Streefbeeld om uitvoering te geven aan de doelen voor recreatie. Denk aan: overnachtingsmogelijkheden (Bed &amp; Breakfast), verkoop van streekproducten (als gerecht in het restaurant), bieden van rustmogelijkheden aan de recreant, het aanbieden van excursies en workshops over het gebied, verkenningstochten (met fietsverhuur) en een infopunt over het gebied.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
1.5	<p><b>Schaalgrootte - 1</b></p> <p><b>Samenvatting</b></p> <p>De ontwikkeling is met een totale oppervlakte van gebouwen en terras van 875 m<sup>2</sup> niet kleinschalig van aard.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Zoals ook in de Nota Inspraak en Vooroverleg is aangegeven hebben wij de maatvoering verkleind en gemaximaliseerd op 475 m<sup>2</sup> voor de gebouwen, een bijgebouw van 200 m<sup>2</sup> en een terras van 200 m<sup>2</sup>. Wij vinden de omvang van de horecavoorziening met deze schaalgrootte passend bij de draagkracht van het gebied en in balans met de doelstellingen die voor het Buitenland van Rhoon gelden vanuit het Streefbeeld. Een verdere verkleining van de horecagelegenheid beperkt de mogelijkheden om bij te dragen aan de recreatiedoelstellingen uit het Streefbeeld te veel.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
1.6	<p><b>Schaalgrootte - 2</b></p> <p><b>Samenvatting</b></p> <p>De verkleining van de schaalgrootte van de Graaf van Portland tussen voorontwerp en ontwerp is te minimaal en heeft geen effect op het aantal bezoekers.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Met de verkleining van de schaalgrootte, oftewel door de maximale bebouwing te limiteren en omvang van het terras te minimaliseren, borgen wij dat er geen grootschalige voorziening ontstaat. Verder heeft de ondernemer het aantal geschatte bezoekers naar beneden bijgesteld van 1.200 naar 600 á 700 op een piekdag. Het aantal geschatte bezoekers is daarmee passend bij de horecavoorziening zoals deze in het Streefbeeld geschetst is, zie ook punt 1.16 bij deze thematische beantwoording. In punt 1.16 is de schatting van de initiatiefnemer steviger onderbouwd. Ook wat betreft de schaalgrootte van de Graaf van Portland is het huidige formaat er een waar wij ons als gemeente goed in kunnen vinden. Dit formaat past bij de verwachte groei van het aantal bezoekers dat het gebied in de komende jaren bezoekt. De prognose is dat er jaarlijks 600.000 unieke bezoekers naar het gebied</p>

	<p>komen. Deze moeten ook ergens iets kunnen eten of drinken. Een deel van deze bezoekers kan terecht bij de Graaf van Portland.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
1.7	<p><b>Koedoodhaven</b></p> <p><b>Samenvatting</b></p> <p>De samenhang tussen de ontwikkeling van de Koedoodhaven en Graaf van Portland ontbreekt volledig.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk welke samenhang er bedoeld wordt. In het Streefbeeld dient de Koedoodhaven als entreepoort naar het Buitenland van Rhoon, terwijl de locatie van de graaf van Portland in het streefbeeld puur als horecalocatie is aangewezen. Beide locaties zijn individueel te ontwikkelen en zijn geen concurrent van elkaar. Ze streven immers beide verschillende doelstellingen van het Streefbeeld na.</p> <p>Bovendien biedt de Koedoodhaven op korte termijn geen mogelijkheden voor ontwikkeling onder meer omdat de gronden niet in eigendom zijn van de betrokken partijen en omdat er op dit moment geen concrete plannen voor bestaan. Het mogelijk maken van een ontwikkeling op deze locatie kan daardoor nog jaren duren. Dat is met het oog op realisatie van het streefbeeld in 2026 niet wenselijk.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
1.8	<p><b>Beschermingscategorie 1</b></p> <p><b>Samenvatting</b></p> <p>De Graaf van Portland ligt in een gebied met beschermingscategorie 1 uit de provinciale verordening van Zuid-Holland. In deze gebieden kan niet worden voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant aantast. Dergelijke ontwikkelingen zouden niet in het Buitenland van Rhoon moeten worden gerealiseerd om de doelstellingen voor natuur en landbouw uit het Streefbeeld te kunnen behalen.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Er zijn naast natuur- en landbouwdoelstellingen ook recreatiedoelstellingen beoogd in het gebied. Om deze recreatiedoelstellingen te behalen is er, ook met goedkeuring van de provincie, besloten locaties aan te wijzen in het Streefbeeld waar een recreatieve invulling gegeven kan worden. Ook wordt de horecaontwikkeling niet gezien als een ruimtelijk ontwikkeling die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied met de beschermingscategorie 1 significant beperkt, maar als een mogelijkheid om de kwaliteiten van het gebied te ervaren, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de recreatieve doelstelling van het Streefbeeld.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
1.9	<p><b>Stiltegebied</b></p> <p><b>Samenvatting</b></p> <p>De ontwikkeling is gelegen in een stiltegebied. Volgens reclamanten dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie voor niet gebiedseigen geluiden. Gezien de aard en omvang stelt een reclamant dat de horecavoorziening niet aan de norm van 40 dB kan voldoen die geldt als normering in het stiltegebied. Hierdoor wordt de flora en fauna aangetast.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Wij begrijpen dat de komst van een horecaontwikkeling in een stiltegebied ook meer geluid met zich meebrengt. Het is logisch dat reclamanten zich hierover zorgen maken. Het klopt ook dat er voor bepaalde activiteiten ontheffing dient te worden aangevraagd bij de provincie om niet gebiedseigen geluiden te mogen produceren in het stiltegebied. Er worden bij de Graaf van Portland echter geen activiteiten mogelijk gemaakt die ontheffing plichtig zijn. Voor het gebied gelden bepaalde doelstellingen, op gebied van natuur, landbouw en recreatie. Om die doelstellingen te behalen worden bepaalde maatregelen getroffen. De Graaf van Portland maakt onderdeel uit van het scala aan mogelijkheden om die recreatieve maatregelen uit te voeren. Uiteraard gelden er beperkingen voor de Graaf van Portland om geluidsoverlast tot een minimum te beperken. Deze beperkingen zitten in de</p>



	<p>openingstijden, de schaal die is vertaald naar de toegestane oppervlakte van gebouwen van de horecavoorziening en het verbod om evenementen te organiseren. Daarmee is onzes inziens voldoende geborgd dat het stiltegebied, daarbij inbegrepen de aanwezige flora en fauna, niet wordt verstoord.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
1.10	<p><b>Handhaving</b></p>
	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>Het voorkomen van de geluidsoverlast wordt in handen gelegd van de uitbater van de horecavoorziening. Ook verwacht reclamant dat een alcoholvergunning meer geluidsoverlast zal opleveren.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Iedere (horeca) ondernemer heeft de plicht om volgens de wetten en regels die plaatselijk gelden te handelen. Wanneer dat niet gebeurt kan het bevoegd gezag ingrijpen. Het voorkomen van overlast is in principe altijd een aangelegenheid van de uitbater van een voorziening. Wij hebben met de initiatiefnemer afspraken gemaakt om overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Zie hiervoor ook het antwoord onder 1.9.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
1.11	<p><b>Parkeerbehoefte</b></p>
	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>In de parkeerbehoefte is het terras buiten beschouwing gelaten. Er dient te worden aangetoond hoeveel bezoekers worden verwacht op het terras en wat dit betekent voor de parkeerbehoefte. Ook kan de Carnisse Grienden niet als overloop worden gebruikt.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Om de parkeerbehoefte van een voorziening te bepalen wordt gekeken naar de CROW-normen. Dit zijn landelijk geaccepteerde cijfers waarmee de parkeerbehoefte uniform in beeld gebracht kan worden. Op basis van de kengetallen uit het CROW kan in samenhang met de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) worden uitgerekend hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Dit wordt uitgerekend in een bepaalde bandbreedte. Het terras is geen onderdeel van de parkeerbehoefteberekening van een dergelijke ontwikkeling, omdat het aantal vierkante meters terras kleiner is dan het bvo van het verblijfsgebied van de inpandige horecavoorziening. De 42 parkeerplaatsen die worden gerealiseerd liggen boven het minimum dat dient te worden gerealiseerd op basis van de bvo van de Graaf van Portland. De Graaf van Portland voorziet daarmee in voldoende eigen parkeergelegenheid. Overloop naar de Carnisse Grienden is dan ook niet noodzakelijk.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
1.12	<p><b>Verkeersoverlast</b></p>
	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>Het programma van de Graaf van Portland zou moeten worden beperkt om verkeersoverlast aan de Koedood terug te dringen.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Wij zijn op de hoogte van de bestaande overlast aan de Koedood. De oplossing ziet niet in het beperken van de Graaf van Portland, want dat dringt de bestaande overlast niet terug. Uit de onderbouwing blijkt bovendien dat de Koedood in zijn huidige vormgeving voldoende capaciteit heeft om de verwachte verkeersaantallen voor de verwachte bezoekersaantallen voor het gehele bestemmingsplan te kunnen verwerken. Daar komt bij dat de ontwikkeling van de Graaf van Portland maar in beperkte mate (zo'n 3 tot 9%) bijdraagt aan de totale verkeerstoename ten behoeve van Buitenland van Rhoo. De beoogde ontwikkeling leidt daarmee op zichzelf niet tot knelpunten met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer. Om de bestaande overlast terug te dringen stelt de gebiedscoöperatie samen met belanghebbenden en omwonenden een inrichtingsplan voor het gebied op. In dit inrichtingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan verkeer en verkeersmaatregelen in zijn algemeenheid en de aanleg van fiets-, wandel- en ruiterspaden in het bijzonder. Aanvullend is de gebiedscoöperatie in gesprek met de wegbeheerders in het gebied om structurele knelpunten op te lossen, zoals het scheiden van langzaam en</p>

	<p>snelverkeer voor een verbeterde verkeersveiligheid. Momenteel wordt onderzocht of het mogelijk is een fietsstraat (auto te gast) te realiseren in het plangebied.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
1.13	<p><b>Evenementen</b></p> <p><b>Samenvatting</b></p> <p>Het ontvangen van 50 personen in een zaal mag niet, want de planregels stellen dat evenementen verboden zijn. Het ontvangen van 50 personen is een kleinschalig evenement.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>In het bestemmingsplan is expliciet opgenomen dat er geen evenementen mogelijk zijn bij de Graaf van Portland. Evenementen en zaalverhuur zijn twee verschillende dingen. Zaalverhuur is iets wat regelmatig voorkomt bij de exploitatie van een horecaonderneming. Op basis van de begripsbepaling 'horeca-activiteiten' (1.34) valt ook te herleiden dat het exploiteren van een zaalaccommodatie behoort tot de normale exploitatie van een horecavoorziening. Het verhuren van een zaal behorende bij de horecavoorziening is toegestaan. Evenementen zijn daarmee niet toegestaan. Deze zijn al expliciet uitgesloten onder artikel 9.3 onder 1. Om te verduidelijken dat evenementen bij de horecavoorziening Graaf van Portland niet zijn toegestaan wordt verder verduidelijkt wat onder 'evenementen' wordt verstaan door een begripsbepaling op te nemen.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is deels gegrond. Het begrip 'evenement' wordt in de begripsbepaling van de regels opgenomen.</p>
1.14	<p><b>Type bezoeker</b></p> <p><b>Samenvatting</b></p> <p>Het type bezoeker dat in de recreatievisie staat beschreven komt niet overeen met wat in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Het is ons niet duidelijk op welk gedeelte de recreatievisie en ruimtelijke onderbouwing niet overeenkomen. De basis gaat uit van hetzelfde model, waarin Nederland(ers) in zeven leefstijlen is/zijn ingedeeld. Het model brengt in kaart welk type mensen er zijn: doelgroepen die van elkaar verschillen als het gaat om waarden en motieven in het leven en die daardoor ook andere wensen en behoeften hebben als het gaat om hun vrije tijd en vakantie. Er zijn zeven verschillende doelgroepen. Het model laat niet alleen zien welke leefstijlen er zijn, maar via postcode-analyse is ook bekend waar in Nederland zij wonen. In de recreatievisie is geschreven dat de Graaf van Portland zich richt op de Harmonie en Stijlzoeker en wellicht ook de Plezierzoeker, met o.a. goede horeca, speelgelegenheid, een boomgaard en B&amp;B. In de ruimtelijke onderbouwing, die op basis van het ondernemingsplan is geschreven, gaat uit van andere benamingen; uitbundig geel, stijlvol en luxe blauw, ondernemend paars, creatief en inspirerend rood. Deze groepen komen overeen met de doelgroepen harmonie, stijl en plezierzoeker uit de recreatievisie.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
1.15	<p><b>Verplaatsing</b></p> <p><b>Samenvatting</b></p> <p>De horeca-ontwikkeling zou moeten worden verplaatst naar een andere locatie. Opties die hiervoor zijn gegeven zijn: de Koedoodhaven en de Poort van Rhooen.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>De door reclamant genoemde alternatieve locaties zijn naast afvangpunt voor bezoekers naar het gebied ook aangewezen als locatie waar horeca mogelijk is. In het Streefbeeld staan die locaties immers ook als zodanig aangegeven. Dit Streefbeeld is door zowel de gemeente, de provincie als de gebiedscoöperatie vastgesteld. Voor de locatie van de Graaf van Portland bestaat al een initiatiefnemer met vergevorderde plannen. De gemeenteraad heeft in 2019 goedkeuring gegeven om het initiatief 'Graaf van Portland' te onderzoeken voor de huidige locatie. Daarmee is de planologische haalbaarheid van dit initiatief in een ruimtelijke onderbouwing onderzocht voor deze locatie en hierin wordt de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De andere locaties zijn nog niet zover,</p>

	terwijl we op korte termijn al aan de recreatiedoelstellingen uit het Streefbeeld willen bijdragen. De huidige locatie van de Graaf van Portland is daarvoor passend en draagt bij aan de recreatiedoelen uit het Streefbeeld.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.
1.16	<b>Bezoekersaantallen</b>
	<b>Samenvatting</b>
	De bezoekersaantallen zijn geschat en/of verwacht en zijn 'zo maar' gewijzigd tussen voorontwerp en ontwerp.
	<b>Beantwoording</b>
	In het eerste businessplan van de initiatiefnemer van de Graaf van Portland is uitgegaan van 1.200 bezoekers. Dit businessplan is in 2017 opgesteld. Later zijn andere documenten, zoals de recreatievisie, uitgebracht waarin nieuwe en nauwkeurigere aannames zijn gedaan voor het aantal bezoekers aan het gebied. Op basis hiervan zijn nieuwe inzichten ontstaan en heeft de initiatiefnemer het aantal bezoekers voor de Graaf van Portland naar beneden bijgesteld tot 600 á 700 bezoekers voor een piekdag. Om deze 600 á 700 bezoekers te onderbouwen heeft de initiatiefnemer de piekcapaciteit na laten rekenen voor de grootte van het etablissement. Uit deze berekeningen blijkt dat er op een piekdag maximaal 639 bezoekers verwacht worden. Dat zit binnen de range die initiatiefnemer heeft geschat. Op basis van deze onderbouwing worden de verkeersparagrafen in de ruimtelijke onderbouwing en het bestemmingsplan aangepast.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is deels gegrond. In de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt in hoofdstuk 2.2 onder het kopje 'aantal bezoekers' aangevuld met de berekeningen.
1.17	<b>Horeca-ontwikkeling</b>
	<b>Samenvatting</b>
	De horecaontwikkeling past niet binnen Streefbeeld (plus).
	<b>Beantwoording</b>
	In het Streefbeeld is de horecaontwikkeling op de locatie van de Graaf van Portland aangegeven. Dit Streefbeeld is door de gemeenteraad van Albrandswaard en door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. Daarnaast is het streefbeeld ook door de inwoners en ondernemers in het gebied is opgesteld en ondertekend.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.
1.18	<b>Objectiviteit verkeerscijfers</b>
	<b>Samenvatting</b>
	Er wordt getwijfeld aan de objectiviteit van de verkeerscijfers.
	<b>Beantwoording</b>
	Uit de zienswijze blijkt niet duidelijk op welke verkeerscijfers reclamant doelt. Alle verkeerscijfers in het bestemmingsplan zijn opgesteld of op basis van CROW-richtlijnen of door een gerenommeerd verkeersbureau (Goudappel Coffeng). Wij staan als gemeente dan ook achter de objectiviteit van deze cijfers.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.
1.19	<b>Milieueffectrapportage</b>
	<b>Samenvatting</b>
	Er is geen milieueffectrapportage gemaakt voor de horecaontwikkeling.
	<b>Beantwoording</b>
	In bijlage 4 bij het ontwerpbestemmingsplan, de ruimtelijke onderbouwing van de Graaf van Portland, is in hoofdstuk 4.11 te lezen dat de oprichting van een restaurant op zichzelf niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan is een m.e.r.-beoordeling opgesteld voor het gehele bestemmingsplan. De ontwikkeling in het bestemmingsplan zelf is namelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig. De milieugevolgen van het plan zijn dan ook onderzocht in een m.e.r.-beoordeling. De horecaontwikkeling is meegenomen in dit geheel. Voor de gehele ontwikkeling van het gebied, inclusief horecaontwikkeling geldt: de voorwaarden in het Chw

	bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021 (waaronder) toetsing aan het streefbeeld, landschap, natuur en verkeer voorkomen dat er negatieve milieueffecten optreden. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is daarom niet noodzakelijk.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.
1.20	<b>m.e.r.-beoordeling</b>
	<b>Samenvatting</b>
	De diverse activiteiten in relatie tot geluid zijn onvoldoende inzichtelijk gemaakt in de m.e.r.-beoordeling: bij een stiltegebied tellen andere zaken mee dan alleen de aanwezigheid van woningen. De horecaontwikkeling maakt meer geluid dan gewoon recreëren in het gebied.
	<b>Beantwoording</b>
	Het klopt dat er meer zaken meetellen dan alleen de aanwezigheid van woningen. In de onderbouwing in bijlage 4 bij de toelichting wordt aangegeven dat voor de Graaf van Portland geen relevante (structurele) geluidbronnen mogelijk worden gemaakt waardoor de ontwikkeling inpasbaar is binnen het stiltegebied.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.
1.21	<b>Gebiedsvreemd geluid</b>
	<b>Samenvatting</b>
	De Graaf van Portland kan niet in het stiltegebied gerealiseerd worden. Er wordt gesuggereerd dat door een verbod op versterkte muziek geen gebiedsvreemd geluid ontstaat, terwijl de alcoholvergunning in combinatie met openingstijden in de avond gebiedsvreemd geluid juist in de hand werken.
	<b>Beantwoording</b>
	Er gelden beperkingen voor de Graaf van Portland om geluidsoverlast tot een minimum te beperken. Dat zit onder andere in een verbod op het afspelen van elektronisch versterkt geluid. Andere zaken waarmee geluidsoverlast beperkt wordt, zijn de openingstijden, kleinschaligheid van het etablissement en het verbieden van evenementen. Wat gebiedsvreemd en gebiedseigen is verschilt per locatie. Vanuit het Streefbeeld is op deze locatie een horecaontwikkeling mogelijk. Dat past ook bij de recreatiedoelstellingen van het Streefbeeld en kan daarmee gezien worden als onderdeel van het gebied.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.
1.22	<b>Oude manier van ontwikkelen</b>
	<b>Samenvatting</b>
	De ontwikkeling is een 'oude manier van denken' waarbij de wensen van de horecaondernemer voorgaan op natuurbehoud en -ontwikkeling.
	<b>Beantwoording</b>
	De ontwikkeling past binnen de doelen van het Streefbeeld, waarin naast landbouw en natuur, recreatie een belangrijke doelstelling is. De Graaf van Portland is een belangrijke schakel in het mogelijk maken van de beleving van de hoogwaardige akkernatuur. Bovendien worden er ook streekproducten gebruikt en verkocht, dat bijdraagt aan het realiseren van korte ketens tussen producent en consument. Om de ontwikkeling ook daadwerkelijk passend te maken in het gebied, is de schaalgrootte van het initiatief passend gemaakt bij het gebied en zijn er landschappelijke eisen gesteld waarmee de ontwikkeling goed ingepast wordt.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.
1.23	<b>Geluidsniveau snelverkeer</b>
	<b>Samenvatting</b>
	Het geluidsniveau zal door snelverkeer toenemen.

	<b>Beantwoording</b>
	Door de komst van de Graaf van Portland zal er extra verkeer gegenereerd worden rond de Koedood. Het huidige gebruik bestaat immers uit grasland. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat deze toename ruimtelijk zodanig beperkt is, dat die aanvaardbaar wordt geacht. De Koedood heeft in zijn huidige vormgeving nog voldoende capaciteit over om de verwachte verkeersaantallen te verwerken. Daar komt bij dat de ontwikkeling Graaf van Portland op een drukke dag maar in beperkte mate bijdraagt aan de totale verkeerstoename ten behoeve van Buitenland van Rhooon. Daarnaast worden er op termijn bij de Koedoodhaven en de Poort van Buitenland TOP-locaties (toeristisch overstappunt) ontwikkeld om het snelverkeer af te vangen uit het gebied. Het geluidsniveau zal dan dalen doordat er dan minder snelverkeer in het plangebied komt.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.

## 2.3 Verkeersdruk

1	<b>Langzaam verkeer</b>
	<b>Samenvatting</b>
	Reclamanten hebben zorgen over de verkeersdruk in het gebied en de (mogelijke) maatregelen die genomen moeten worden om de verkeersdruk goed te reguleren. De zorgen richten zich met name op de verkeersveiligheid. Het bij het bestemmingsplan gevoegde verkeersrapport van Goudappel Coffeng (bijlage 3 bij het ontwerpbestemmingsplan) zou te veel gericht zijn op gemotoriseerd verkeer en daardoor de verkeersveiligheid van langzaam verkeer verminderen. Het rapport zou ook geen rekening houden met de Koedood, Essendijk en Korte Koedoodsedijk als 'fiets- en wandelroute'. Reclamanten noemen 'auto te gast' als mogelijke maatregel die wel helpt. Bovendien zijn deze wegen in het rapport onterecht aangeduid als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. Die karakterisering van deze wegen past niet bij de huidige situatie en het huidige gebruik waarbij veel langzaam verkeer gebruik maakt van de wegen. Dit leidt daardoor tot een onderbelichting voor langzaam verkeer in het plan waardoor de verkeersveiligheid van deze verkeersdeelnemers niet kan worden gewaarborgd. Verder wordt aangegeven dat men verwacht dat de maatregelen tot het verstevigen van berm en aan de Oudeweg te weinig doen voor de verkeersveiligheid van fietsers.
	<b>Beantwoording</b>
	Wij begrijpen de zorgen van de reclamanten over de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer. Daarom worden maatregelen genomen om de verkeersveiligheid te vergroten. De gebiedscoöperatie stelt samen met belanghebbenden en omwonenden een inrichtingsplan voor het gebied op. In dit inrichtingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan verkeer en verkeersmaatregelen in zijn algemeenheid en de aanleg van fiets-, wandel- en ruiterspaden, zijnde langzaam verkeer, in het bijzonder. Het is de bedoeling fiets-, wandel- en ruiterspaden (deels) buiten de bestaande wegenstructuren te realiseren. Zo ontstaat een scheiding tussen snelverkeer en langzaam verkeer wat ten goede komt aan de verkeersveiligheid in het gebied. Belanghebbenden en omwonenden, maar ook de wegbeheerder (het waterschap) worden aangehaakt om te komen tot een breed gedragen inrichtingsplan. Ook wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat via een omgevingsvergunning, maatregelen aan wegen kunnen worden uitgevoerd, die knelpunten kunnen verminderen. Daarbij kan worden gedacht aan maatregelen die in het verkeersonderzoek zijn benoemd, zoals het verstevigen van wegbermen. Ook de toelichting wordt op dit punt aangepast
	Enkele reclamanten noemen 'auto te gast' als een mogelijke verkeersmaatregel. De gebiedscoöperatie is momenteel bezig met het opstellen van een inrichtingsplan voor het gebied, waarin verschillende verkeersmaatregelen worden opgenomen, onder meer in de vorm van de aanleg van wandel-, fiets- en ruiterspaden. Het is in onze ogen de moeite waard om de verkeersmaatregel 'auto te gast' nader te onderzoeken. Indien dit een positief effect heeft op de verkeersveiligheid, zullen we overwegen om deze maatregel op te nemen in het inrichtingsplan.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is deels gegrond. De regels en toelichting worden aangepast zodat via een vergunning verkeersmaatregelen mogelijk worden gemaakt.

2	<b>Parkeren aan de randen van het plangebied</b>
<p>Een van de maatregelen in het verkeersrapport van Goudappel Coffeng is het verstevigen van de berm. Reclamanten zijn bang dat hierdoor de auto juist meer het gebied in wordt getrokken waardoor gevaarlijke situaties en parkeeroverlast kunnen ontstaan. Als voorbeeld wordt aangedragen dat er bij het geprognosticeerde aantal van 70.000 bezoekers bij de Buytenhof voldoende parkeergelegenheid is, maar dit wordt door een van de reclamanten anders ervaren in drukke weekenden. Er wordt dan langs de wegen geparkeerd. Andere reclamanten ervaren weer parkeeroverlast bij de Johannapolder wat op zijn beurt weer leidt tot verkeer- en parkeeroverlast in Rhooon zelf. Bovendien hebben de wegen naar de Johannapolder toe (Dorpsdijk/Essendijk) onvoldoende capaciteit. De verkeersgeleiding moet beter worden ontwikkeld om verdere overbelasting van Dorpsdijk en Essendijk te voorkomen. Ook wordt gesteld dat het stimuleren om vanuit de entreepoorten het gebied al wandelend of per fiets in te trekken, niet voldoende is. Er moet meer worden gedaan om parkeren op en langs wegen in het plangebied tegen te gaan. Daarbij dienen omwonenden nadrukkelijk te worden betrokken.</p>	
<b>Beantwoording</b>	
<p>Het verkeersrapport van Goudappel Coffeng concludeert dat er ten opzichte van de huidige situatie zonder maatregelen problemen ontstaan op de Essendijk, Oudeweg en Korteweg. Om deze problematiek te voorkomen wordt ingezet op twee middelen. Een inrichtingsplan voor het gebied waarin aandacht wordt besteed aan verkeer en verkeersmaatregelen in zijn algemeenheid en de aanleg van fiets-, wandel- en ruiterspaden in het bijzonder. De gebiedscoöperatie is inmiddels gestart met het opstellen van dit inrichtingsplan. Daarbij wordt belanghebbenden nadrukkelijk betrokken en vragen wij aandacht voor de veiligheid van recreanten te voet en per fiets.</p> <p>Daarnaast zijn er drie TOP-locaties gepland rondom het plangebied, te weten in de Johannapolder in het westen (reeds gerealiseerd), de Koedoodhaven in het oosten en in het noorden de Poort van Buijtenland. Deze TOP-locaties moeten zorgen voor een goede ontsluiting rondom het plangebied en zorgen ervoor dat de knelpunten binnen het plangebied worden ontlast. Dit betekent ook dat de toevoer van en naar de TOP-locaties op orde moet zijn. Om te zorgen dat de TOP-locaties het verkeer goed kunnen afvangen moet de ontsluiting van het verkeer vanaf Barendrecht en Rhooon van en naar deze TOP-locaties in ogenschouw genomen. Het gaat dan om bijvoorbeeld de Dorpsdijk en de Koedood. Op de TOP-locaties worden bezoekers voor het plangebied opgevangen, er kan geparkeerd worden en er zijn diverse voorzieningen aanwezig. Verder kan vanaf de poorten het gebied ontdekt worden te voet of per fiets. De noordelijke poort (Poort van Buijtenland) wordt daarbij de belangrijkste en grootste poort. Hiervoor is een gebiedsvisie opgesteld en de planologische procedure (wijzigingsplan) is inmiddels gestart.</p>	
<b>Conclusie</b>	
<p>De zienswijze is ongegrond. Wel zal de toelichting op het punt van de planvorming rond de TOP-locaties worden geactualiseerd.</p>	
3	<b>Borging parkeer- en verkeersmaatregelen in planregels</b>
<p>De gemeente concludeert op basis van het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (26 september 2020) dat binnen het plangebied parkeer- en verkeersmaatregelen nodig zijn om een goede bereikbaarheid te kunnen verzekeren. Deze maatregelen zijn niet in het plan geborgd. Er wordt gevraagd om, gezien de toename van de grote aantallen bezoekers, het plan op dit punt, conform artikel 6.10 d van de provinciale verordening, aan te scherpen.</p>	
<b>Beantwoording</b>	
<p>Zie ook het voorgaande antwoord onder punt 1 en 2. De te nemen parkeer- en verkeersmaatregelen kunnen binnen de bestemmingslegging worden gerealiseerd. Hiervoor worden aanvullende plannen opgesteld (inrichtingsplan, plannen voor de TOP-locaties, wijzigingsplan Poort van Buijtenland).</p>	
<b>Conclusie</b>	
<p>De zienswijze is ongegrond. Wel zal de toelichting op het punt van de planvorming rond de TOP-locaties worden geactualiseerd.</p>	
4	<b>Maatregelen uit rapport Goudappel Coffeng</b>
<p>Ook zijn er vraagtekens over de effectiviteit en realiseerbaarheid van de genoemde maatregelen in het verkeersrapport van Goudappel Coffeng. Er wordt gevraagd hoe de verkeersmaatregelen verder worden uitgewerkt.</p>	

	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>De gebiedscoöperatie is gestart met het opstellen van een inrichtingsplan voor het gebied waarin onder andere aandacht besteed wordt aan verkeers- en parkeermaatregelen in zijn algemeenheid en de aanleg van fiets-, wandel- en ruiterspaden in het bijzonder. Voordat dit inrichtingsplan wordt uitgevoerd, wordt dit besproken met omwonenden en andere belanghebbenden en geïnteresseerden en het waterschap. Op die manier willen we een gedragen en optimaal inrichtingsplan realiseren.</p> <p>Ook wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat via een omgevingsvergunning, maatregelen aan wegen kunnen worden uitgevoerd, die knelpunten kunnen verminderen. Daarbij kan worden gedacht aan maatregelen die in het verkeersonderzoek zijn benoemd, zoals het verstevigen van wegbermen. Ook de toelichting wordt op dit punt aangepast</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is deels gegrond. De regels en toelichting worden aangepast zodat via een vergunning verkeersmaatregelen mogelijk worden gemaakt</p>
5	<p><b>Parkeren op eigen terrein</b></p>
	<p>In artikel 29, lid 1, van het ontwerpbestemmingsplan wordt gevraagd om in voldoende parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein. Dit lijkt haaks te staan om het parkeren zoveel mogelijk aan de rand van het plangebied te laten plaatsvinden. Ook is het onduidelijk of het uitsluitend gaat om parkeren voor bezoekers voor de activiteit die mogelijk wordt gemaakt.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Artikel 29 stelt als voorwaarde dat wanneer een nieuwe activiteit wordt gestart in het plangebied er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid uitsluitend voor die nieuwe activiteit. Dit is een eis die geldt vanuit een goede ruimtelijke ordening. Het gaat dan alleen om de activiteiten zoals die met artikel 32 (bestemmingsplanactiviteit) mogelijk worden gemaakt. Voor alle andere bezoeken aan het gebied is parkeren bij de TOP-locaties het uitgangspunt. De entrepoorten worden ook zo ingericht dat automobilisten zo min mogelijk het plangebied in hoeven te rijden. Bijvoorbeeld door ook verkooppunten van lokaal geteelde producten aan te bieden bij de TOP-locaties in plaats van alleen op het erf.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>

### 3. ADRES GEBONDEN ZIENSWIJZEN

#	Naam	Adres	Inhoud
1	[...]	[...]	Drinkwaterleidingen
2	[...]	[...]	Verkeerssituatie Koedood
3	[...]	[...]	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Graaf van Portland</li> <li>2. Verkeer</li> <li>3. Uitgifte agrarische gronden</li> </ol>
4	[...]	[...]	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Individueel perceel/doelmatige bewerking agrarische gronden</li> <li>2. Geen goede RO, bezwaar tegen intensieve teelten, bestrijdingsmiddelen, en paden.</li> <li>3. Uitbreiding bestemming Wonen/gelijkheidsbeginsel</li> </ol>
5	[...]	[...]	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Graaf van Portland (schaalgrootte)</li> <li>2. Verkeersdruk Koedood</li> </ol>
6	[...]	[...]	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aanduiding Openheid Lageweg 3/5/7</li> <li>2. Skydive aanduiding</li> <li>3. Skydive verbieden vanwege overlast en milieulasten</li> </ol>
7	[...]	[...]	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verkeerssituatie Koedood</li> <li>2. Graaf van Portland – entreefunctie</li> <li>3. Graaf van Portland – Ladder</li> <li>4. Informatiebrief GvP gemeenteraad</li> <li>5. Flexibiliteitsbepalingen/balans GC en niet leden/verkeerstoename.</li> </ol>
8	[...]	[...]	Aanpassingen regels 'Leiding – Olie'
9	[...]	[...]	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wat gebeurt er als de financiële middelen op zijn?</li> <li>2. Blijven wonen voor stoppende boeren</li> <li>3. Bouwblok te klein</li> <li>4. Planschade verrekenen</li> </ol>
10	[...]	[...]	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mogelijkheden hoogwaardige akkernatuur</li> <li>2. Planschade</li> <li>3. Nieuw Bedrijfslocatie.</li> <li>4. Bereikbaarheid voor vrachtverkeer</li> <li>5. Omschakelen naar HAN.</li> <li>6. Bouwvlak Wonen vergroten.</li> </ol>
11	[...]	[...]	(Verplaatsing) Graaf van Portland
12	[...]	[...]	Graaf van Portland (Schaalgrootte en verkeersoverlast)
13	[...]	[...]	<p>Hoogwaardige akkernatuur – Subsidiabiliteit Natuurbestemming. Voldoende financiële middelen.</p> <p>- Onteigening</p>



			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planschade</li> <li>- O.a. met Paardenhouderij</li> <li>- Verzoek tot meedenken</li> </ul>
14	[...]	[...]	Artikel 'Leiding – Leidingstrook'
15	[...]	[...]	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verkeer</li> <li>2. Skydive</li> </ol>
16	[...]	[...]	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. NNN/Streefbeeld</li> <li>2. Recreatie</li> <li>3. Bereikbaarheid</li> <li>4. Intensieve veehouderij</li> <li>5. Wonen</li> </ol>
17	[...]	[...]	Graaf van Portland/Verkeersoverlast
18	[...]	[...]	Graaf van Portland
19	[...]	[...]	Graaf van Portland
20	[...]	[...]	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verkeersveiligheid</li> <li>2. Parkeren op eigen terrein</li> <li>3. Waterstaatkundige aspecten</li> </ol>
21	[...]	[...]	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Laatste twee bouwkavels uit plan schrappen.</li> <li>2. Capaciteit wegen</li> <li>3. Meer afstemming tussen overheden om gebieden Buitenland van Rhoon en de Carnisse Grienden en Rhoonse Grienden integraal te beschouwen en zodoende ook rustpunten te creëren tussen deze gebieden.</li> </ol>
22	[...]	[...]	Graaf van Portland (verkeersoverlast, geluidsoverlast en uitzicht)
23	[...]	[...]	Graaf van Portland
24	[...]	[...]	Graaf van Portland + zonering recreatievisie
25	[...]	[...]	Graaf van Portland
26	[...]	[...]	Graaf van Portland
27	[...]	[...]	Graaf van Portland
28	[...]	[...]	Graaf van Portland
29	[...]	[...]	Graaf van Portland
30	[...]	[...]	Graaf van Portland
31	[...]	[...]	Graaf van Portland
32	[...]	[...]	Graaf van Portland
33	[...]	[...]	Graaf van Portland

34	[...]	[...]	Graaf van Portland
35	[...]	[...]	Graaf van Portland
36	[...]	[...]	Graaf van Portland
37	[...]	[...]	Graaf van Portland
38	[...]	[...]	Graaf van Portland
39	[...]	[...]	Graaf van Portland
40	[...]	[...]	Graaf van Portland
41	[...]	[...]	Graaf van Portland
42	[...]	[...]	Graaf van Portland
43	[...]	[...]	Graaf van Portland
44	[...]	[...]	Graaf van Portland
45	[...]	[...]	Graaf van Portland
46	[...]	[...]	Graaf van Portland
47	[...]	[...]	Graaf van Portland
48	[...]	[...]	Graaf van Portland
49	[...]	[...]	Graaf van Portland
50	[...]	[...]	Graaf van Portland
51	[...]	[...]	Graaf van Portland
52	[...]	[...]	Graaf van Portland
53	[...]	[...]	Graaf van Portland
54	[...]	[...]	Graaf van Portland
55	[...]	[...]	Graaf van Portland
56	[...]	[...]	Graaf van Portland
57	[...]	[...]	Graaf van Portland
58	[...]	[...]	Graaf van Portland
59	[...]	[...]	Graaf van Portland
60	[...]	[...]	Graaf van Portland
61	[...]	[...]	Graaf van Portland
62	[...]	[...]	Graaf van Portland
63	[...]	[...]	Graaf van Portland
64	[...]	[...]	Graaf van Portland

65	[...]	[...]	Graaf van Portland
66	[...]	[...]	Graaf van Portland
67	[...]	[...]	Graaf van Portland
68	[...]	[...]	Graaf van Portland
69	[...]	[...]	Graaf van Portland
70	[...]	[...]	Graaf van Portland
71	[...]	[...]	Graaf van Portland
72	[...]	[...]	Graaf van Portland
73	[...]	[...]	Graaf van Portland
74	[...]	[...]	Graaf van Portland
75	[...]	[...]	Graaf van Portland
76	[...]	[...]	Graaf van Portland
77	[...]	[...]	Graaf van Portland
78	[...]	[...]	Graaf van Portland
79	[...]	[...]	Graaf van Portland
80	[...]	[...]	Graaf van Portland
81	[...]	[...]	Graaf van Portland
82	[...]	[...]	Graaf van Portland
83	[...]	[...]	Graaf van Portland
84	[...]	[...]	Graaf van Portland
85	[...]	[...]	Graaf van Portland
86	[...]	[...]	Graaf van Portland
87	[...]	[...]	Graaf van Portland
88	[...]	[...]	Graaf van Portland
89	[...]	[...]	Graaf van Portland
90	[...]	[...]	Graaf van Portland
91	[...]	[...]	Graaf van Portland
92	[...]	[...]	Graaf van Portland
93	[...]	[...]	Graaf van Portland
94	[...]	[...]	Graaf van Portland
95	[...]	[...]	Graaf van Portland

96	[...]	[...]	Graaf van Portland
97	[...]	[...]	Graaf van Portland
98	[...]	[...]	Graaf van Portland
99	[...]	[...]	Graaf van Portland
100	[...]	[...]	Graaf van Portland
101	[...]	[...]	Graaf van Portland
102	[...]	[...]	Graaf van Portland
103	[...]	[...]	Graaf van Portland
104	[...]	[...]	Graaf van Portland
105	[...]	[...]	Graaf van Portland
106	[...]	[...]	Graaf van Portland
107	[...]	[...]	Graaf van Portland
108	[...]	[...]	Graaf van Portland
109	[...]	[...]	Graaf van Portland
110	[...]	[...]	Graaf van Portland
111	[...]	[...]	Graaf van Portland
112	[...]	[...]	Graaf van Portland
113	[...]	[...]	Graaf van Portland
114	[...]	[...]	Graaf van Portland
115	[...]	[...]	Graaf van Portland
116	[...]	[...]	Graaf van Portland
117	[...]	[...]	Graaf van Portland
118	[...]	[...]	Graaf van Portland
119	[...]	[...]	Graaf van Portland
120	[...]	[...]	Graaf van Portland
121	[...]	[...]	Graaf van Portland
122	[...]	[...]	Graaf van Portland
123	[...]	[...]	Graaf van Portland
124	[...]	[...]	Graaf van Portland
125	[...]	[...]	Graaf van Portland
126	[...]	[...]	Graaf van Portland

127	[...]	[...]	Graaf van Portland
128	[...]	[...]	Graaf van Portland
129	[...]	[...]	Graaf van Portland
130	[...]	[...]	Graaf van Portland
131	[...]	[...]	Graaf van Portland
132	[...]	[...]	Graaf van Portland
133	[...]	[...]	Graaf van Portland
134	[...]	[...]	Graaf van Portland
135	[...]	[...]	Graaf van Portland
136	[...]	[...]	Graaf van Portland
137	[...]	[...]	Graaf van Portland
138	[...]	[...]	Graaf van Portland
139	[...]	[...]	Graaf van Portland
140	[...]	[...]	Graaf van Portland
141	[...]	[...]	Graaf van Portland
142	[...]	[...]	Graaf van Portland
143	[...]	[...]	Graaf van Portland
144	[...]	[...]	Graaf van Portland
145	[...]	[...]	Graaf van Portland
146	[...]	[...]	Graaf van Portland
147	[...]	[...]	Graaf van Portland
148	[...]	[...]	Graaf van Portland
149	[...]	[...]	Graaf van Portland
150	[...]	[...]	Graaf van Portland
151	[...]	[...]	Graaf van Portland
152	[...]	[...]	Graaf van Portland
153	[...]	[...]	Graaf van Portland
154	[...]	[...]	Graaf van Portland
155	[...]	[...]	Graaf van Portland
156	[...]	[...]	Graaf van Portland
157	[...]	[...]	Graaf van Portland

158	[...]	[...]	Graaf van Portland
159	[...]	[...]	Graaf van Portland
160	[...]	[...]	Graaf van Portland
161	[...]	[...]	Graaf van Portland
162	[...]	[...]	Graaf van Portland
163	[...]	[...]	Graaf van Portland
164	[...]	[...]	Graaf van Portland
165	[...]	[...]	Graaf van Portland
166	[...]	[...]	Graaf van Portland
167	[...]	[...]	Graaf van Portland
168	[...]	[...]	Graaf van Portland
169	[...]	[...]	Graaf van Portland
170	[...]	[...]	Graaf van Portland
171	[...]	[...]	Graaf van Portland
172	[...]	[...]	Graaf van Portland
173	[...]	[...]	Graaf van Portland
174	[...]	[...]	Graaf van Portland
175	[...]	[...]	Graaf van Portland
176	[...]	[...]	Graaf van Portland
177	[...]	[...]	Graaf van Portland
178	[...]	[...]	Graaf van Portland
179	[...]	[...]	Graaf van Portland
180	[...]	[...]	Graaf van Portland
181	[...]	[...]	Graaf van Portland
182	[...]	[...]	Graaf van Portland
183	[...]	[...]	Graaf van Portland
184	[...]	[...]	Graaf van Portland
185	[...]	[...]	Graaf van Portland
186	[...]	[...]	Graaf van Portland

187	[...]	[...]	Graaf van Portland
188	[...]	[...]	Graaf van Portland
189	[...]	[...]	Graaf van Portland
190	[...]	[...]	Graaf van Portland
191	[...]	[...]	Graaf van Portland
192	[...]	[...]	Graaf van Portland
193	[...]	[...]	Graaf van Portland
194	[...]	[...]	Graaf van Portland
195	[...]	[...]	Graaf van Portland
196	[...]	[...]	Graaf van Portland
197	[...]	[...]	Graaf van Portland
198	[...]	[...]	Graaf van Portland
199	[...]	[...]	Graaf van Portland
200	[...]	[...]	Graaf van Portland
201	[...]	[...]	Graaf van Portland
202	[...]	[...]	Graaf van Portland
203	[...]	[...]	Graaf van Portland
204	[...]	[...]	Graaf van Portland
205	[...]	[...]	Graaf van Portland
206	[...]	[...]	Graaf van Portland
207	[...]	[...]	Graaf van Portland
208	[...]	[...]	Graaf van Portland
209	[...]	[...]	Graaf van Portland
210	[...]	[...]	Graaf van Portland
211	[...]	[...]	Graaf van Portland
212	[...]	[...]	Graaf van Portland
213	[...]	[...]	Graaf van Portland
214	[...]	[...]	Graaf van Portland
215	[...]	[...]	Graaf van Portland
216	[...]	[...]	Graaf van Portland
217	[...]	[...]	Graaf van Portland

218	[...]	[...]	Graaf van Portland
219	[...]	[...]	Graaf van Portland
220	[...]	[...]	Graaf van Portland
221	[...]	[...]	Graaf van Portland
222	[...]	[...]	Graaf van Portland
223	[...]	[...]	Graaf van Portland
224	[...]	[...]	Graaf van Portland
225	[...]	[...]	Graaf van Portland
226	[...]	[...]	Graaf van Portland
227	[...]	[...]	Graaf van Portland
228	[...]	[...]	Graaf van Portland
229	[...]	[...]	Graaf van Portland
230	[...]	[...]	Graaf van Portland
231	[...]	[...]	Graaf van Portland
232	[...]	[...]	Graaf van Portland
233	[...]	[...]	Graaf van Portland
234	[...]	[...]	Graaf van Portland
235	[...]	[...]	Graaf van Portland
236	[...]	[...]	Graaf van Portland
237	[...]	[...]	Graaf van Portland
238	[...]	[...]	Graaf van Portland
239	[...]	[...]	Graaf van Portland
240	[...]	[...]	Graaf van Portland
241	[...]	[...]	Graaf van Portland
242	[...]	[...]	Graaf van Portland
243	[...]	[...]	Graaf van Portland



## RECLAMANT 1

1	<b>Samenvatting</b>
<p>Evides is beheerder van diverse drinkwaterdistributieleidingen in het plangebied en ziet op een tweetal locaties knelpunten waarover Evides graag met de gemeente in gesprek treedt.</p>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ter hoogte van de Essendijk nummers 48-52 ligt een drinkwaterleiding met een diameter van 160mm. Deze waterleiding ligt binnen het huidige bestemmingsplan in de bestemming "Natuur - 2" in het ontwerpbestemmingsplan wordt deze locatie aangewezen als bestemming "Hoogwaardige akkernatuur".</li><li>2. Ter hoogte van de Essendijk 54 ligt tevens een drinkwaterleiding van 160mm. Op deze locatie wordt het bestemmingsplan aangepast van de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Water" en "Natuur -2" naar de bestemming "Hoogwaardige akkernatuur".</li></ol>	
<p>Evides wenst contact te hebben met de gemeente over de mogelijke gevolgen van het aanpassen van deze bestemmingen voor de daar gelegen waterleidingen.</p>	
<b>Beantwoording</b>	
<p>Deze reactie betreft geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, maar een vraag om contact over beide locaties. Inmiddels hebben wij een overleg gehad met Evides waarin de mogelijke knelpunten zijn besproken. Inhoudelijk is de bescherming van de waterleidingen via de dubbelbestemming 'Waterleiding (art 22) geregeld. Het maakt in die zin niet uit dat de hoofdbestemming gewijzigd is.</p>	
<b>Conclusie</b>	
<p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>	

## RECLAMANT 2

1	<p><b>Inleiding</b></p> <p>Reclamant leidt de zienswijze in met herhaling van wat er in het ontwerpbestemmingsplan is geschreven over het aantal verwachte verkeersbewegingen in het plangebied. Reclamant geeft hierna enkele voorbeelden waarin dit leidt tot gevaarlijke situaties.</p>
2	<p><b>Samenvatting</b></p> <p><b>De kruising van het voetpad met de Koedood richting de Gaatkensbult</b>  Reclamant verwacht door de toegenomen verkeersdruk dat er een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaat en wenst een oplossing, bijvoorbeeld een loopbrug.</p> <p><b>Beantwoording</b>  Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1.</p> <p><b>Conclusie</b>  Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1.</p>
3	<p><b>Samenvatting</b></p> <p><b>Korte Koedoodsedijk</b>  Reclamant verwacht dat er parkeeroverlast ontstaat op mooie dagen bij de Koedoodsehaven doordat er te veel verkeer op af komt. Daarnaast kruist het pad naar de parkeerplaats de Portlandse Zeedijk, waardoor er mogelijk gevaarlijke situaties tussen snel en langzaam verkeer ontstaan. Reclamant geeft aan dat de Korte Koedoodsedijk overbelast wordt door het toenemend autoverkeer en stelt voor hier de auto te gast te laten zijn.</p> <p><b>Beantwoording</b>  Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1. De TOP-locaties worden ingericht met voldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers aan het Buitenland van Rhoon. De Koedoodsehaven kan in de toekomst voorzien in een grotere parkeergelegenheid. De plannen hiervoor worden gemaakt door de provincie Zuid-Holland, de gebiedscoöperatie en de gemeente Barendrecht.</p> <p><b>Conclusie</b>  Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1.</p>
4	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>In de stukken van het plan ziet reclamant geen visie omtrent de verkeersafwikkeling op de grens van het plan, terwijl wel wordt aangegeven dat de verkeersdruk op deze punten toeneemt. De bewoners van Barendrecht en Poortland worden met voorliggend plan, zonder verkeersmaatregelen, afgesloten van toegang tot het recreatiegebied en groen.</p> <p><b>Beantwoording</b>  Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1 en 2. Reclamant maakt niet aannemelijk dat bewoners van Barendrecht en Poortland worden afgesloten van toegang tot het recreatiegebied en groen. Juist voor deze doelgroepen, voor wie het plangebied lopend of per fiets uitstekend bereikbaar is, wordt de bereikbaarheid na aanleg van nieuwe fiets en wandelpaden juist verbeterd en krijgen zo een verbeterde toegang tot het gebied.</p> <p><b>Conclusie</b>  Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1 en 2.</p>
5	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>De ontwikkeling van het gebied bij de parkeerplaats Zevenmeet ontbreekt in het plan volgens reclamant. Reclamant verwacht dat hierdoor deze entree weinig bezoekers gaat trekken waardoor deze naar de twee andere entrees gaan.</p> <p><b>Beantwoording</b>  Er zijn drie TOP-locaties (entrepunten) omschreven in het Streefbeeld. Deze vallen alle drie buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De ontwikkeling van de TOP-locaties valt dan ook buiten de scope van dit bestemmingsplan. De gemeente en provincie ontwikkelen de drie TOP-locaties. De zevenmeet is de noordelijke entrepunt van het plangebied. Hiervoor is een gebiedsvisie opgesteld en de planologische procedure (wijzigingsplan) is inmiddels gestart. Deze TOP-locatie beoogt de grootste entree te worden in de zin van aantal bezoekers dat opgevangen kan worden om</p>

	<p>het gebied Buitenland van Rhoon te bezoeken. Deze TOP-locatie zal uiteindelijk veel bezoekers gaan trekken, maar hiervoor dient het ruimtelijk proces eerst afgerond te zijn en het gebied ingericht te worden. Dit zal de komende jaren plaats gaan vinden. Wij verwachten dat deze entree vanuit de regio bezien, het makkelijkst te bereiken zal zijn en verwachten juist dat hierdoor deze entree de meeste bezoekers zal trekken.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.</p>
6	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Het gebied naast de Koedood is een stiltegebied. Reclamant stelt dat met de uitvoering van dit plan er meer motorvoertuigbewegingen komen waardoor de geluidsoverlast, zeker als ook de horecabestemming wordt toegestaan, zal toenemen. Meer verkeer is onwenselijk doordat het naast een stiltegebied ligt.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 2. Bezoekers van het gebied worden opgevangen in de entreepoorten naar het plangebied. Hierdoor wordt het stiltegebied verder ontzien. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zal eveneens worden gekeken hoe het stiltegebied zo veel mogelijk kan worden ontzien.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 2.</p>
7	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Reclamant haakt vervolgens aan bij de recreatievisie en vraagt zich door de ligging van zone 2/3 naast de Essendijk af of het wettelijk gezien kan dat een zone 4 status naast de Koedood kan komen, zonder dit na te leven.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p> <p>De recreatievisie is een stip op de horizon, vooral vanuit het perspectief van recreatie bezien. De zones geven een denkrichting voor welke activiteiten mogelijk zijn binnen het gebied. De recreatievisie is vervolgens niet 1 op 1 vertaald in het bestemmingsplan. Wel wordt voor nieuwe activiteiten die via artikel 32.3 een nuance gemaakt in ontwikkelingen die ten noorden en ten zuiden van de Essendijk plaats vinden. Er worden criteria opgenomen waarmee de openheid, de rust en het perspectief voor grootschalige akkernatuur worden geborgd. Het stiltegebied ligt ongeveer op de locatie waar ook zone 4 ligt. Hier geldt dat er geen gebiedsvreemd geluid thuishoort. Zowel de horecabestemming als de motorvoertuigen op de openbare weg behoren tot gebiedseigen geluid in dit gebied.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is deels gegrond. Artikel 32.3 wordt aangevuld met criteria die de openheid, de rust en het perspectief voor grootschalige akkernatuur borgen.</p>
8	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Reclamant stelt dat het niet wenselijk is om het bestemmingsplan vast te stellen en uit te voeren indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er geen aanpassingen komen voor de veiligheid van voetgangers en fietsers.</li> <li>- De geluidsoverlast van de wijken Gaatkensoog en Parel niet voorkomen kan worden.</li> <li>- De oversteek bij de Gaatkensbult niet wordt verbeterd.</li> <li>- Het fietspad Portlands zeedijk niet veilig wordt.</li> <li>- De overbelasting van de Korte Koedoodsedijk niet voorkomen wordt.</li> <li>- Er geen isolatie van wijken voor kan komen.</li> </ul>
	<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1 en 2 en overige beantwoording van de zienswijzen van deze reclamant (punt 1 t/m 7). Het streven naar een verkeersveilige situatie wordt zowel door reclamant als de gebiedscoöperatie nagestreefd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, zijn alle verkeersmaatregelen nog niet genomen. Er wordt hard gewerkt aan de planvorming (inrichtingsplan) om vervolgens de uitvoering snel ter hand te kunnen nemen. Wij hechten daarbij aan een zorgvuldig proces, waarbij bewoners en andere belanghebbenden nadrukkelijk betrokken worden. Streven naar zorgvuldigheid kost tijd. Desondanks wil de gebiedscoöperatie de inrichting van het gebied afronden in 2026. Hiermee menen wij voldoende tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamant. Daarmee achten wij de te nemen maatregelen voldoende om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>

## RECLAMANT 3

1	<p><b>Samenvatting</b></p>
<p>De Vrienden van Polders van Albrandswaard (VVPA) uiten hun zorgen over een drietal onderwerpen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021. Te beginnen met de Graaf van Portland. De aanpassingen gedaan tussen voorontwerp en ontwerp komen niet voldoende tegemoet aan de zorgen die er bij de VVPA leven. De VVPA stelt dat hier alleen een categorie 1-2 horeca past en geen 3. De te verwachten verkeersdrukte, beperking van geluidsoverlast en veiligheid worden niet gegarandeerd. Ook past het type bezoekers dat in de recreatievisie wordt beschreven niet bij hetgeen is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. De VVPA sluit zich aan bij andere bezwaren die er reeds zijn rond de schaal van deze horeca-ontwikkeling. Tevens stelt de VVPA voor te kijken naar een andere locatie voor de ontwikkeling, zoals de Koedoodhaven of de Poort van Rhoon.</p>	
<p><b>Beantwoording</b></p>	
<p>Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.5, 1.6, 1.14 en 1.15. Wij begrijpen niet welk punt de reclamant duidelijk wenst te maken omtrent de horecacategorie die passend is op deze locatie. Wij kennen de volgende 5 categorieën binnen de gemeente Albrandswaard. De Graaf van Portland valt binnen categorie 2 t/m 4, zie ook de begripsbepaling voor horeca-activiteiten in het bestemmingsplan.</p>	
<p><b>1. hotel:</b></p>	
<p>een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;</p>	
<p><b>2. restaurant:</b></p>	
<p>een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;</p>	
<p><b>3. dagzaak:</b></p>	
<p>een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiешop en ijssalon;</p>	
<p><b>4. cafetaria:</b></p>	
<p>een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;</p>	
<p><b>5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid:</b></p>	
<p>een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt.</p>	
<p><b>Conclusie</b></p>	
<p>Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.5, 1.6, 1.14 en 1.15. Het bezwaar tegen de horecacategorie is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	
2	<p><b>Samenvatting</b></p>
<p>De VVPA maakt bezwaar tegen de voorstellen uit het verkeersrapport van Goudappel. Deze zouden gericht zijn op gemotoriseerd en meer snelverkeer in de hand werken. Daarmee wordt de reeds ervaren onveiligheid in het gebied verder vergroot. De VVPA ziet graag alternatieve voorstellen, zoals de ‘auto te gast’ die meer recht doen aan het gebruik van deze wegen en de veiligheid. Ook wordt er in het rapport geen rekening gehouden met de Essendijk als belangrijkste fiets- en wandelroute in het gebied.</p>	
<p><b>Beantwoording</b></p>	
<p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1.</p>	
<p><b>Conclusie</b></p>	
<p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1.</p>	

3	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>De VVPA maakt bezwaar tegen de aankoop en uitgifte van landbouwgronden zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De VVPA stelt dat veel van de huidige agrariërs aan de wieg stonden van het omvormen van het gebied naar natuurinclusieve landbouw en daarom meer bestaanszekerheid verdienen. Dit is nu niet gegarandeerd middels voorgestelde procedure. De VVPA ziet graag dat de procedure wordt aangepast, zodat de gronden langdurig in beheer worden gegeven aan bestaande agrariërs. Alleen in geval van bedrijfsbeëindiging worden de gronden openbaar aanbesteed.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p> <p>De intentie van de gebiedscoöperatie is dezelfde als die van reclamant. Tegelijkertijd hebben we te maken met aanbestedingsbeleid. De huidige procedure gaat ervanuit dat alle gronden worden verworven en vervolgens in pacht worden uitgegeven aan de toekomstige beheerders van het gebied. Formeel moet dit openbaar worden aanbesteed. De gebiedscoöperatie is in overleg met de provincie hoe we zittende agrariërs daarbij een voorkeurspositie kunnen geven. Inmiddels is met (nagenoeg) alle agrariërs een overeenstemming bereikt over de verwerving van hun bedrijfsgronden en opstallen. De afspraken die binnen de gesloten overeenkomsten zijn gemaakt, worden door vertaald in het bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan zelf los staat van de procedure van realisatie ervan, wordt de procedure zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>

## RECLAMANT 4

1	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>Reclamant bezit een perceel in de gemeente Rhoon, sectie C, nummer 1361, inclusief woning aan de Essendijk 54a en constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Hoogwaardige akkernatuur’ met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ op zijn perceel is gelegd. Reclamant meldt dat dit perceel in gebruik is als tuin. Het omvormen naar hoogwaardige akkernatuur van deze tuin van ca. 6.000 m<sup>2</sup> met diverse sloten, afrastering en bebouwing, mede door toenemende regelgeving in het kader van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid is daardoor weinig doelmatig, zo stelt de reclamant. Vanwege de vorm van het perceel zal het effectief te betelen oppervlak nauwelijks toenemen.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Het gebruik van dit perceel als Tuinbestemming is in strijd met het ontwerpbestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021 en ook met het huidige bestemmingsplan Buytenland. In het bestemmingsplan Buytenland zijn de gronden bestemd als ‘Natuur – uit te werken’. De gronden worden nu bestemd als Hoogwaardige akkernatuur en dienen bij te dragen aan de bestemmingsomschrijving, zoals geformuleerd in artikel 7.1 van het ontwerpbestemmingsplan. De gebiedscoöperatie gaat graag in gesprek met reclamant om te verkennen hoe bijgedragen kan worden aan de realisatie van natuur- en landbouwdoelen in het gebied. Dat geldt ook voor andere particulieren die in een vergelijkbare situatie verkeren. Particulieren kunnen geen lid worden van de coöperatie. Zij kunnen zich wel aansluiten bij een (belangen)vereniging die lid is van de coöperatie en via die weg hun stem laten horen en een bijdrage leveren. In onderhavig geval is het niet per se nodig de gehele tuin om te vormen, maar er zijn manieren te vinden om toch een bijdrage te kunnen leveren aan het Streefbeeld. Het gaat daarbij niet alleen om het te betelen oppervlak (landbouwdoelstellingen), maar ook om het behalen van natuurdoelen.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
2	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>Om uitvoering te geven aan de te telen soorten zoals genoemd in het bestemmingsplan is een intensieve bewerking van het perceel nodig inclusief bespuitingen. Op basis van de maximale planologische mogelijkheden is de afstand van minder dan 10 meter tussen de woning van reclamant en de agrarische gronden in strijd met goede ruimtelijke ordening en de waarborging van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Uit jurisprudentie blijkt dat een richtafstand moet worden aangehouden tussen agrarische bedrijvigheid met mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en gevoelige functies als bijvoorbeeld wonen. Deze richtafstand is afhankelijk van de teelt. In het Streefbeeld is opgenomen dat het terugdringen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een van de doelen is. Hiermee wordt de flora en fauna versterkt. Het uiteindelijk doel is zonder gewasbeschermingsmiddelen te werken. Binnen de aan te leggen natuurmaatregelen (40%) wordt geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Onder de randvoorwaarde dat de natuurdoelen worden gehaald blijft op de productiegronden (60%) beperkt gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan. Omdat reclamant het merendeel van de gronden in bezit heeft rondom zijn woonperceel is het niet aannemelijk dat hij/zij zijn eigen woon- en leefklimaat aan zal tasten. Aan de oostzijde van het perceel is het land mogelijk niet in bezit van reclamant. In het Streefbeeld Plus is deze zone aangeduid als flora-akker. Op flora akkers worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Het gebruik als flora akker zal de komende jaren ook niet wijzigen. Op basis van het voorgaande stellen wij dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de woonbestemming van reclamant.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
3	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>De reclamant stelt dat zijn/haar woongenot wordt aangetast door de toevoeging van fiets- ruiter en voetpaden, direct achter de woning.</p>

	<p><b>Beantwoording</b></p> <p>In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om nieuwe routestructuren aan te leggen (wandelpaden, fiets- en ruiterspaden). Ook is in het bestemmingsplan aangegeven dat de gebiedscoöperatie werkt aan een inrichtingsplan, waarin onder meer nieuwe wandelpaden, fiets- en ruiterspaden worden voorgesteld. Dit inrichtingsplan wordt in overleg met bewoners en andere belanghebbenden opgesteld. Graag betreft de gebiedscoöperatie reclamant in dat overleg. Door dit overleg kan in samenspraak met alle belanghebbenden het optimum worden bereikt tussen het bieden van een gevarieerde routestructuur, verkeersveiligheid en het respecteren van de privacy van bewoners en andere belanghebbenden. Ook op basis van het huidige bestemmingsplan Buytenland is het reeds mogelijk om paden te realiseren in het gebied.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
4	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Aan de Essendijk 54 is een stuk 'Natuur – uit te werken' uit het vigerende bestemmingsplan omgezet naar 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant stelt dat op basis van een concept verbeelding van 21 april 2021 bij zijn perceel, gemeente Rhoon, sectie C, nummer 1361, ook sprake was van het geheel bestemmen als 'Wonen'. Daarom zou in het kader van de gelijke behandeling van gelijke gevallen, de tuin van reclamant die nu is bestemd als Hoogwaardige Akkernatuur, evenals die van nummer 54 de bestemming 'Wonen' met 'Waarde archeologie 1' moeten hebben.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Reclamant heeft gelijk dat in een eerdere concept bestemmingsplan zijn bestemming 'Wonen' vergroot was tot het gehele perceel gemeente Rhoon, sectie C, nummer 1361. Dit betrof echter een interpretatiefout bij het opstellen van de verbeelding waarbij per abuis een te grote woonbestemming was ingetekend. Bij het voorontwerp is deze fout hersteld. Reclamant kan dan ook geen rechten ontlenen aan deze fout in het concept. De woonbestemming aan de Essendijk 54 is vergroot op basis van een private overeenkomst. Er is dan ook geen sprake van een vergelijkbaar geval.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>

## RECLAMANT 5

1	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Reclamant is tegen de komst van de Graaf van Portland. In de commissievergadering van 24 januari 2022 is niet of nauwelijks tegemoetgekomen aan de door reclamant ingediende bezwaren. De verkleining van de schaalgrootte van de Graaf van Portland is te minimaal en heeft geen effect op het aantal bezoekers. De reclamant stelt dat de Graaf van Portland verder op drie punten te kort schiet:</p> <p><b>Verkeersdruk</b></p> <p>Met name de verkeersdruk rondom deze ontwikkeling baart zorgen. De ontsluiting van de ontwikkeling is onvoldoende geregeld zo stelt de reclamant waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Ook is het aantal parkeerplaatsen te klein waardoor er parkeeroverlast op de Koedood ontstaat.</p> <p><b>Stiltegebied</b></p> <p>De voorziening ligt in een stiltegebied. De geplande alcoholvergunning, openingstijden tot 22uur zomers, het restaurant en de feestzaal passen niet op deze locatie. Vanwege de ligging aan de grens van de gemeente zal er beperkt worden gehandhaafd is de verwachting van reclamant.</p> <p><b>Struinpaden</b></p> <p>Reclamant stelt dat de mogelijke aanleg van struinpaden vanaf de Graaf van Portland tot aan de Molenpolderse Zeedijk, achter de woningen aan de Koedood 23-27, zeer onwenselijk is voor deze bewoners en stelt dat er in het bestemmingsplan een minimale afstand van 500 meter tussen de achtertuinen en mogelijke publieke paden zou moeten worden opgenomen.</p> <p>De reclamant vraagt de gemeente deze horecaontwikkeling aan de Koedood geheel te staken en samen met de gemeente Barendrecht te werken aan een integraal plan voor ontwikkeling van de Koedoodhaven als entrepunt voor Het Buijtenland van Rhoon.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.9 t/m 1.12. Voor de aanleg van onder andere struinpaden is de gebiedscoöperatie gestart met het opstellen van een inrichtingsplan waarin aandacht besteed wordt aan verkeers- en parkeermaatregelen in zijn algemeenheid en de aanleg van fiets-, wandel- en ruiterspaden in het bijzonder. Voordat dit inrichtingsplan wordt uitgevoerd, wordt dit besproken met omwonenden en andere belanghebbenden en geïnteresseerden en het waterschap. Reclamant wordt betrokken bij de aanleg van de struinpaden achter zijn huis.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p>Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1 en 1.9 t/m 1.12. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van het bezwaar over de struinpaden.</p>



## RECLAMANT 6

1	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de aanduiding openheid is opgenomen voor de woningen aan de Lageweg 3/5/7. Reclamant heeft na overleg met de gemeente bevestigd gekregen dat er alleen een overeenkomst is met de eigenaar van de Lageweg 3 en vraagt dit aan te passen in het bestemmingsplan.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat in de juridische planbeschrijving per artikel een toelichting omschreven. Per abuis is in de juridische planbeschrijving omschreven dat de aanduiding ‘specifieke vorm Wonen – openheid’ bij de adressen Lageweg 3, 5 en 7 hoort. Deze aanduiding is opgenomen naar aanleiding van een overeenkomst die de eigenaar van de gronden heeft gesloten met de provincie. Hierin zijn afspraken gemaakt over de inrichting. De overeenkomst is alleen gesloten met de gronden behorende bij Lageweg 3. De toelichting zal worden aangepast, zodat Lageweg 5 en 7 niet langer genoemd worden in de volgende zinsnede: <i>‘In deze bestemming komt ook de aanduiding ‘specifiek vorm van Wonen - openheid’ voor ter hoogte van de woningen aan de Lageweg 3.’</i></p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is gegrond. In de juridische planbeschrijving bij het artikel Wonen worden de adressen Lageweg 5 en 7 verwijderd uit de zinsnede.</p>
2	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>Daarnaast vindt de reclamant het vreemd dat er een aparte aanduiding is opgenomen voor Skydive en vraagt zich af wat je met deze locatie kan als de vereniging besluit elders te gaan springen.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding ‘specifieke vorm van sport – Skydive’ opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen om duidelijk te maken dat de activiteit Skydive hier mede passend is. De aanduiding is noodzakelijk om het springen mogelijk te maken. Als Skydive besluit elders te gaan springen, wordt bezien of de aanduiding kan worden verwijderd.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
3	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>Reclamant stelt dat Skydive geen extensieve recreatie is, maar sport. Reclamant refereert aan de coronaperiode waarin is onderzocht hoe Skydive weer mogelijk kon worden gemaakt als sport. Vervolgens stelt reclamant dat sport niet is toegelaten in dit gebied door de provincie en dus nu ook niet moet worden toegestaan.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Dit onderwerp is in de Nota Inspraak en Vooroverleg ook naar voren gekomen. Uit jurisprudentie blijkt dat het parachute springen onder extensieve dagrecreatie kan worden geschaard, zie hiervoor uitspraak: ECLI:NL:RVS:2015:824 van de Raad van State. Skydive wordt daarom behandeld als extensieve (dag)recreatie en niet als sport.</p>
	<p>Overigens is per abuis de aanduiding ‘specifieke vorm van sport – Skydive’ weergegeven in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Dit zal worden hersteld naar ‘specifieke vorm van recreatie – Skydive’.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is deels gegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de aanduiding in de regels en de verbeelding aangepast.</p>
4	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>Ook geeft Skydive geluids- en milieuoverlast. Het gebied is natuurcompensatie voor de 2<sup>e</sup> Maasvlakte. Het rijmt volgens reclamant niet dat er minder gevlogen moet worden in de huidige tijd en het feit dat er natuurcompensatie wordt gerealiseerd in het gebied. Het landerij zorgt namelijk voor geluidsoverlast en het vliegen + ophalen van de</p>

parachutisten zorgt voor extra milieubelasting. Ook komen de parachutisten vaak naast de zone terecht. Reclamant stelt hierop dat parachutespringen niet passend is binnen het gebied.
<b>Beantwoording</b>
Binnen het Streefbeeld is het skydiven opgenomen als aparte activiteit die is toegestaan. Daarmee is de activiteit passend binnen het gebied. Om de overlast te beperken is besloten de landingslocatie van de skydivers te verplaatsen van het zuidelijke deel van het plangebied naar het noordelijke deel. Hier zijn op de verbeelding enkele plaatsen opgenomen waar de skydivers gebruik mogen maken van de gronden. De nieuwe locatie is nog in aanleg. Het terrein dat nu gebruikt wordt is een fractie van waar geland mag worden. Het is logisch dat de skydivers in het begin daarom vaker naast de landingszone terecht komen. Na verloop van tijd zal dit probleem zich vanzelf oplossen. Daarnaast is ook een motie aangenomen in de gemeenteraad op 7 februari 2022 om afspraken te maken tussen bewoners en gebiedscoöperatie over de tijden waarbinnen gesprongen mag worden en dagen waarop gesprongen mag worden. Hiermee willen we de balans tussen natuur, recreatie en rust herstellen. Deze afspraken worden nog uitgewerkt.
<b>Conclusie</b>
De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.

## RECLAMANT 7

1	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>In het ontwerpbestemmingsplan worden de Koedood, Essendijk en Korte Koedoodsedijk in hoofdstuk 2, Ruimtelijk beleidskader, in figuur 2.6 aangeduid als ‘fiets- en wandelroute indicatief’. Reclamant stelt dat bij de voorgenomen ontwikkelingen en maatregelen geen rekening gehouden wordt met fietsers en wandelaars en hun veiligheid. In de beantwoording van de reactie in de Nota Inspraak en Vooroverleg is gesteld dat verkeersveiligheid geen aangelegenheid van de bestemmingsplanprocedure is. Reclamant is het hier niet mee eens.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1. Verkeersveiligheid is een belangrijk onderwerp dat volop aandacht verdient. Om de verkeersveiligheid te verbeteren zijn echter andere instrumenten nodig. In de toelichting is daarom aangegeven dat de gebiedscoöperatie, in overleg met bewoners en andere belanghebbenden en het waterschap (wegbeheerder), een inrichtingsplan opstelt, waarin maatregelen met betrekking tot de verkeersveiligheid zijn opgenomen. Die maatregelen worden vervolgens samen met de wegbeheerder uitgevoerd. Dat is de reden dat in de beantwoording van de inspraakreacties is gesteld dat verkeersveiligheid niet door het bestemmingsplan zelf verbeterd kan worden en dat daar het inrichtingsplan voor wordt opgesteld.</p> <p>Wel maakt het bestemmingsplan de realisatie van het Streefbeeld, inclusief verkeersmaatregelen mogelijk. Ook wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat via een omgevingsvergunning, maatregelen aan wegen kunnen worden uitgevoerd, die knelpunten kunnen verminderen. Daarbij kan worden gedacht aan maatregelen die in het verkeersonderzoek zijn benoemd, zoals het verstevigen van wegbermen. Ook de toelichting wordt op dit punt aangepast</p> <p>Verder verwijzen wij naar de thematische beantwoording – Verkeersdruk, punt 2.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is deels gegrond. De regels en toelichting worden aangepast zodat via een vergunning verkeersmaatregelen mogelijk worden gemaakt</p>
2	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>Ook wat betreft de capaciteit van de ontsluitingswegen heeft de reclamant vragen. De verkeersintensiteiten op de Essendijk, Omloopseweg en Koedood liggen hoger dan de maximale verkeersveilige wegvakcapaciteit vanwege de beperkte wegvakbreedte. De capaciteitsberekeningen en inschattingen van veilige toename van de verkeersintensiteit worden vervolgens gebaseerd op CROW-adviezen en modellen. De Koedood, Essendijk en Korte Koedoodsedijk worden daarbij gezien als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. Die karakterisering van deze wegen past niet bij de huidige situatie en het huidige gebruik. De capaciteitsberekeningen in het verkeersrapport van Goudappel, gebaseerd op CROW-modellen, houden naar de mening van de reclamant te weinig rekening met langzaam verkeer waardoor de huidige kwetsbare verkeersdeelnemers onterecht niet aan de orde komen in de plannen.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1.</p>
3	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat de Graaf van Portland in het ontwerpbestemmingsplan staat aangeduid als entrepunt van het gebied, terwijl op de website van de gebiedscoöperatie negatief is geantwoord op de vraag of de Graaf van Portland een entrepoort is. De informatievoorziening is op dit punt niet eenduidig en misschien zelfs misleidend stelt de reclamant.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>In het Streefbeeld is nagedacht over het afvangen van de bezoekers om het gebied zo min mogelijk te belasten met autoverkeer. Daarom worden op drie punten van de polder entreepunten (TOP-locaties) ontwikkeld. Deze TOP-locaties zijn aangegeven op de kaart in het Streefbeeld en liggen alle drie buiten het plangebied Buitenland van Rhon; namelijk de Johannapolder, Poort van het Buitenland en de Koedoodhaven. Reclamant heeft daarmee gelijk dat de</p>

	<p>Graaf van Portland niet benoemd mag worden als entrepunt, want de Graaf van Portland is geen entrepunt voor het gebied Buitenland van Rhoo. De ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is zo aangepast dat het niet langer als entrepunt benoemd is.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is deels gegrond. De ruimtelijke onderbouwing wordt zo aangepast dat de Graaf van Portland niet meer als entrepunt voor het Buitenland van Rhoo wordt benoemd.</p>
4	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>De reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat de Graaf van Portland in de ladderonderbouwing wordt gezien als eyecatcher vanaf winkelcentrum de Carnisse Veste. De Graaf van Portland is namelijk niet te zien vanaf het winkelcentrum.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p> <p>In de ruimtelijke onderbouwing staat in hoofdstuk 3.1 vermeld dat de Graaf van Portland goed zichtbaar is vanaf winkelcentrum de Carnisse Veste. Dit valt in de praktijk waarschijnlijk tegen doordat de Graaf van Portland achter de dijk van de Koedood is gelegen. Om verdere verwarring omtrent deze zinsnede te voorkomen is de zinsnede verwijderd uit de ruimtelijke onderbouwing.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is gegrond. De genoemde zinsnede wordt aangepast.</p>
5	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Bij de ingekomen stukken van de gemeenteraadsvergadering van 7 februari 2022 is een brief bijgevoegd van de initiatiefnemer van de Graaf van Portland. Die brief is op 20 december 2021 gedateerd. Reclamant vindt dat die detailinformatie ook opgenomen zou moeten zijn in de onderbouwing van het bestemmingsplan en de deelontwikkeling Graaf van Portland.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Deze brief betreft informatie van de initiatiefnemer en is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De brief wordt niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en het bestemmingsplan.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
6	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Reclamant beschrijft dat hij begrijpt dat de gebiedscoöperatie meer beslissingsmacht krijgt binnen het bestemmingsplan, maar uit zijn zorgen over de potentiële onbalans tussen coöperatiedeelnemers en de overige bewoners in het buitengebied. Met name op het feit dat ontwikkelingen ongemerkt in gang kunnen worden gezet waarbij veel extra verkeer wordt gegenereerd. Ook stelt reclamant dat niet helemaal duidelijk is wat wel en niet toegestaan zal worden bij het ontwikkelen van extra bedrijfswoningen en welke ontwikkelingen in de nabijheid van woningen, misschien voor de omwonenden zonder verdere aankondigingen, ineens mogelijk zijn. Reclamant vraagt om de belangen van goede verkeersveiligheid voor met name kwetsbare verkeersdeelnemers en woongenot van bewoners in en om het gebied Buitenland goed te borgen.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Reclamant doelt met de beslissingsmacht die de gebiedscoöperatie krijgt op de regeling in artikel 32 – bestemmingsplanactiviteit. Deze activiteiten zijn alleen mogelijk als het college een omgevingsvergunning verleent. In de regeling staat beschreven dat het college <i>advies inwint</i> bij de gebiedscoöperatie. De gebiedscoöperatie krijgt daarmee geen beslissingsmacht, maar zal alleen <i>adviseren</i> op bepaalde ontwikkelingen. Het college is uiteindelijk bevoegd om de vergunning te verlenen en zal hierbij altijd alle belangen afwegen. Hierbij behoren ook de verkeerskundige gevolgen die gekoppeld zijn aan een activiteit.</p> <p>Reclamant gaat daarnaast ook nog in op de mogelijkheid of er extra bedrijfswoningen gerealiseerd kunnen worden. Dit kan niet binnen het huidige bestemmingsplan. Per bouwvlak met een Hoogwaardige akkernatuur-bestemming is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Voor een extra bedrijfswoning of een nieuw bouwvlak met bedrijfswoning moet worden afgeweken van het bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad). Er dient dan een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd om een goede afweging van belangen te kunnen maken. Op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Er kan dus niet zomaar een extra</p>

	bedrijfswoning in het gebied bij komen zonder dat omwonenden dat weten. De gebiedscoöperatie doet ook haar best om het gebied zoveel mogelijk in samenwerking met bewoners ervan te ontwikkelen.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.

## RECLAMANT 8

1	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>De N.V. Rotterdam - Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP) exploiteert een tweetal hogedruk brandstofleidingen in het plangebied. Het gaat dan om de RRP-L6 leiding met bijbehorende veiligheidszone. RRP stelt dat de leiding onvolledig en onjuist is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en vraagt om enkele aanpassingen door te voeren aan het bestemmingsplan. Het gaat om artikel 21 – ‘Leiding – Olie’.</p>
2	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>In artikel 21.1 wordt de bestemming te summier beschreven volgens RRP. RRP vraagt het artikel 21.1 te wijzigen naar het voorbeeld dat in de zienswijze is opgenomen.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Wij kunnen instemmen met de wijziging van de regeling zoals voorgesteld door RRP.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is gegrond. De regeling in artikel 21 wordt conform de zienswijze aangepast.</p>
3	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Ook vraagt RRP artikel 21.3 te wijzigen.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Wij kunnen instemmen met de wijziging van de regeling zoals voorgesteld door RRP.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is gegrond. De regeling in artikel 21 wordt conform de zienswijze aangepast.</p>
4	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>RRP vraagt artikel 21.4 aan te passen door de tekst “<i>behoudens bestaande objecten</i>” te laten vervallen omdat een wijziging van het gebruik van bestaande objecten ook kan leiden tot het ontstaan van een beperkt kwetsbaar object.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>In artikel 21.4 worden met ‘behoudens bestaande objecten’ alleen objecten bedoeld die reeds een (beperkt) kwetsbaar object zijn. Deze objecten zijn op basis van deze regeling dan toegestaan. Het oprichten van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten in de dubbelbestemming ‘Leiding – Olie’ is niet toegestaan, ook niet in bestaande gebouwen.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
5	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>RRP verzoekt om de verbodsregels van Art. 21.6 te wijzigen/aan te vullen zoals zij in de zienswijze hebben aangegeven.:</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>De gemeente hecht aan een standaardsystematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente. Omdat een nagenoeg zelfde variant ook in een ander bestemmingsplan reeds voorkomt voor de olieleiding, stemmen wij in met het voorstel van RRP. Artikel 21.6 van het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom aangepast zoals voorgesteld door RRP.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is gegrond. Artikel 21.6 wordt aangepast conform de zienswijze.</p>
6	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>RRP verzoekt om de “Uitzonderingen op het verbod” binnen de regels Art 21.6 in een separaat artikel (bijv. Art.21.7) te beschrijven.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>De gemeente hecht aan een standaardsystematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente. Omdat een nagenoeg zelfde variant ook in een ander bestemmingsplan reeds voorkomt voor de olieleiding stemmen wij in met het voorstel van RRP. Artikel 21.6 van het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom aangepast. Wel vindt de gemeente het logischer de uitzonderingsregeling onder te brengen in hetzelfde artikel als waar de uitzondering voor gemaakt wordt. De wijziging wordt daarom doorgevoerd onder artikel 21.6.2.</p>

	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is deels gegrond. Artikel 21.6 wordt aangepast conform de zienswijze.
7	<b>Samenvatting</b>
	RRP verzoekt om artikel 21.6, sub 3, "Advies" in een eigen artikel als volgt op te nemen: <i>"21.8 Advies Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingexploitant omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de buisleiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen."</i>
	<b>Beantwoording</b>
	De gemeente hecht aan een standaardssystematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente. De voorgestelde variant sluit niet aan bij andere regelingen in onze bestemmingsplannen.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.
8	<b>Samenvatting</b>
	In de toelichting wordt in hoofdstuk 4.9 'Externe Veiligheid' de PR10-6 contour voor de RRP-leiding omschreven als zijnde 25 meter en het invloedsgebied 300 meter. Beide zijn onjuist en verzocht wordt deze waarden aan te passen in respectievelijk 51 meter en 74 meter.
	Ook verzoekt RRP de volgende verklarende tekst aan de tabel in hoofdstuk 4.9 toe te voegen: <i>"Veiligheidsafstanden voor RRP zijn locatie-afhankelijk waardoor binnen een plangebied of gemeente mogelijk meerdere afstanden gelden. Voor meer details verzoeken we u contact op te nemen met de leidingexploitant"</i> .
	<b>Beantwoording</b>
	Wij kunnen instemmen met de wijziging van de regeling zoals voorgesteld door RRP. De verklarende tekst doet echter geen recht aan het rechtszekerheidsbeginsel en leidt eerder tot verwarring dan duidelijkheid. Daarmee kan niet worden ingestemd.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is deels gegrond. Hoofdstuk 4.9 van de toelichting wordt gewijzigd voor zover betreft de afstanden van de PR10-6 contour en het invloedsgebied.

## RECLAMANT 9

1	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Reclamant stelt dat de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur' zeer beklemd is voor de ondernemer in het gebied en alleen kan worden gerealiseerd als er voldoende financiële middelen zijn. In het ontwerpbestemmingsplan staan de 'financiële middelen' summier beschreven aldus reclamant. Wat gebeurt als er geen financiële middelen meer zijn? Reclamant stelt dat beschreven moet worden dat de bestemming weer teruggaat naar agrarisch als de financiën niet toereikend zijn om het streefbeeld te blijven uitvoeren.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Voor inrichting en beheer van het gebied is een taakstellend budget van 140 miljoen euro beschikbaar. Dit is voldoende voor grondverwerving, inrichting en beheer van het gebied. Bovendien komen er jaarlijks pachtopbrengsten beschikbaar. Deze gelden kunnen worden aangewend voor vergoedingen voor natuurinclusieve landbouw, waarmee het streefbeeld gerealiseerd kan worden. Mochten de doelstellingen uit het Streefbeeld niet haalbaar blijken dan kunnen de doelen eventueel worden bijgesteld. De gebiedscoöperatie en provincie Zuid-Holland, maar ook de Tafel van borging en het Rijk zullen dat monitoren en bewaken.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
2	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat er binnen de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur' alleen een bedrijfswoning mogelijk is. Gepensioneerde of stoppende ondernemers kunnen zo niet blijven wonen in het gebied.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>In het Streefbeeld zijn geen doelen opgenomen die betrekking hebben op extra huisvesting van gestopte agrariërs. Het bestemmingsplan voorziet daarom niet in die mogelijkheid. Indien een agrariër een overeenkomst met de provincie heeft gesloten die uitgaat van volledige schadeloosstelling, wordt de bestemming gewijzigd naar een woonbestemming. In de overeenkomst worden ook afspraken gemaakt wat er aan schuurruimte mag worden gebouwd. De resultaten van de gesloten overeenkomsten zijn in het bestemmingsplan verwerkt.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
3	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Het bouwblok aan de Essendijk 9 is te klein ingetekend volgens reclamant. Het ontbreekt aan uitbreidingsruimte en het blok is geen 1 hectare groot.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>In de afgelopen periode heeft reclamant onderhandeld met de provincie over al dan niet voortzetten van zijn agrarisch bedrijf in het gebied. Uiteindelijk is met de provincie een overeenkomst gesloten waarbij de agrarische bestemming wijzigt naar een woonbestemming. Deze overeenkomst wordt verwerkt in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Inmiddels heeft reclamant andere afspraken gemaakt met de provincie. De verbeelding en de regels worden conform de gemaakte afspraken aangepast.</p>
4	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Als laatste stelt de reclamant dat de planschade niet kan worden doorgeschoven en in natura kan worden voldaan. Reclamant verwacht dat de toekomstige waarde van hoogwaardige akkernatuur nog lager ligt dan de huidige bestemmingslegging van 'zoetklei-oermoeras'. Voor zaken als andere gewassen gaan telen, een ander bouwplan, etc. moet een vergunning bij de gemeente worden aangevraagd en er is geld nodig om dit mogelijk te maken. Dit is zeer waarde verminderend, zo stelt de reclamant.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Planschade ontstaat als een huis of een stuk grond minder waard wordt door een wijziging van het bestemmingsplan. In het geval dat een bestemmingsplan op grond waarvan een verzoek om tegemoetkoming in</p>



planschade is ingediend, door een nieuw bestemmingsplan wordt vervangen, kan dit (gedeeltelijk) worden gezien als een compensatie in natura. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt dat er in onderhavig bestemmingsplan sprake is van de bestemming Hoogwaardige akkernatuur. Voor de betreffende gronden geldt tot inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een natuur of recreatiebestemming. Dit betekent dat het bestemmingsplan leidt tot ruimere gebruiksmogelijkheden. Na inwerkingtreding is ook een nieuwe vorm van agrarische bedrijfsvoering mogelijk, zij het onder voorwaarden. Er kan daarom van worden uitgegaan dat er voor de eigenaar van deze gronden als gevolg van het bestemmingsplan dan ook geen planologische verslechtering optreedt en dat de waarde van de gronden in het plangebied als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan dus zal stijgen. Ook het aanvragen (en betalen van kosten) voor het mogelijk maken van de bestemmingsplanactiviteiten uit artikel 32 bieden geen waardedaling. Reclamant is niet verplicht hier gebruik van te maken, het gaat om een afwijkingmogelijkheid die met een omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt. Van waardevermindering is hier dan ook geen sprake. Wel moeten leges betaald worden voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.

## RECLAMANT 10

1	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>Reclamant stuit op veel onduidelijkheden in het plan en vraagt zich af wat er wel en niet kan op zijn locatie (Essendijk 38) binnen de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur'.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Op de Essendijk 38 is een woonbestemming gelegen. Op de locatie is een aannemersbedrijf gevestigd. Verder is er bebouwing aanwezig binnen de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur'. Deze bebouwing ligt niet binnen een bouwvlak van de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur'. Ook in het vigerende bestemmingsplan Buytenland is de bebouwing gelegen buiten een bouwvlak. De bebouwing valt daarmee binnen het vigerende plan onder het overgangsrecht. Het is niet mogelijk om iets tweemaal onder het overgangsrecht te plaatsen. Om op de vraag van reclamant terug te komen: wat zijn de mogelijkheden op deze locatie? Wij weten van de wens van reclamant om zijn bedrijf voort te zetten. Dit valt echter niet binnen de mogelijkheden die passen bij het bestemmingsplan Buitenland van Rhoon en het achterliggende Streefbeeld. Er zijn onder het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden om een agrarisch bedrijf conform Streefbeeld op te richten, maar er zijn ook andere mogelijkheden zoals recreatie en/of educatie. Hetzelfde aannemersbedrijf voortzetten gaat echter niet. Dit past niet bij de natuur-, landbouw- en recreatiedoelstellingen die wij met het Streefbeeld nastreven.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
2	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>Tegen het huidige bestemmingsplan 'Buytenland' heeft reclamant een planschadeclaim lopen. Het is voor reclamant onduidelijk of er tegen het nieuwe plan ook planschade geclaimd moet worden.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Planschade ontstaat als een huis of een stuk grond minder waard wordt door een bestemmingsplan. Het is vervolgens aan de eigenaar van het huis of stuk grond om planschade te claimen. Als het bestemmingsplan op grond waarvan een verzoek om een tegemoetkoming in planschade is ingediend, door een nieuw bestemmingsplan wordt vervangen, zal dit (gedeeltelijk) gelden als een compensatie in natura. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt dat het bestemmingsplan leidt tot de bestemming Hoogwaardige akkernatuur. Voor de betreffende gronden gold tot inwerkingtreding van het bestemmingsplan een natuur- of recreatiebestemming. Dit betekent dat het bestemmingsplan ertoe leidt dat de gebruiksmogelijkheden worden verruimd. Na inwerkingtreding is ook een nieuwe vorm van agrarische bedrijfsvoering mogelijk, zij het onder voorwaarden. Er kan daarom van worden uitgegaan dat er voor de eigenaar van deze gronden als gevolg van het bestemmingsplan dan ook geen planologische verslechtering optreedt en dat de waarde van de gronden in het plangebied als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan dus zal stijgen. Er is dus geen sprake van extra planschade, daarmee valt er ook niets te claimen.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
3	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>Daarnaast meldt reclamant dat een nieuwe bedrijfslocatie nog niet geregeld is.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Zoals in het eerste punt gemeld zijn wij bekend met de wens van reclamant om zijn bedrijf voort te zetten. Gesprekken met de provincie over schadeloosstelling lopen nog. Het bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021 biedt geen ruimte voor een nieuwe bedrijfslocatie voor het bedrijf van reclamant. Hier gaat het bedrijf dan ook geen ruimte vinden om voortgezet te worden.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
4	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>Reclamant maakt bezwaar tegen het wegbestemmen van zijn huidige bedrijfsbestemming.</p>

	<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Het is onduidelijk op welke locatie reclamant doelt. Er is tussen het vigerende bestemmingsplan Buytenland en het bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021 geen bedrijfsbestemming wegbestemd op de locatie (Essendijk 38) van reclamant.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>Zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
5	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Ook stelt reclamant dat de bereikbaarheid via de Essendijk, Omloopseweg en Oudeweg naar het bedrijf van reclamant door de aanpassingen aan de wegen onmogelijk wordt gemaakt.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Er is geen bedrijf bestemd op de locatie aan de Essendijk 38. Er zijn geen mogelijkheden om een bedrijf binnen dit bestemmingsplan te vestigen.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>Zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
6	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Reclamant vraagt hoe de gebouwen een andere functie kunnen krijgen in de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur' en of hij/zij met de agrarische grond mee kan doen in de bestemming 'Hoogwaardige Akkernatuur'.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Deze reactie betreft geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, maar een vraag om contact over de locatie van reclamant. Reclamant heeft bestaande bebouwing binnen de bestemming Hoogwaardige Akkernatuur op de locatie Essendijk 38. Deze bebouwing valt onder het overgangsrecht en is na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan illegaal aanwezig. Zoals gezegd bij punt 1 weten wij van de wens van reclamant om het bedrijf voort te zetten op deze locatie. Dit is niet mogelijk, omdat op basis van de doelstellingen voor het plangebied geen ruimte is voor een aannemersbedrijf. Wij (en de gebiedscoöperatie) denken graag mee hoe reclamant mee kan doen met zijn bestaande bebouwing of gronden in de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur'.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>Zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
7	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Als laatste vraagt reclamant zich af hoe het kan dat <i>"alle bouwvlakken voor Wonen een omvang hebben van 4.000 tot 7.000 m2 en zijn/haar bouwvlak 1.700 m2 is"</i>.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>De woonbestemming/het bouwvlak voor Wonen aan de Essendijk 38 is bijna 4.000 m2 groot. Niet duidelijk is wat het bezwaar van reclamant is.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
8	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Ook vraagt reclamant medewerking aan de planologische aanpassing voor de verplaatsing van zijn bedrijf, waar hij/zij reeds mee in overleg is met het college van B&amp;W.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>De verplaatsing van het bedrijf is niet relevant voor dit bestemmingsplan, omdat er binnen het plangebied geen ruimte is voor het aannemersbedrijf op basis van de doelstellingen voor het plangebied.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>

## RECLAMANT 11

1	<b>Samenvatting</b> <p>De gemeente Barendrecht heeft in 2021 een vooroverlegreactie ingediend met betrekking tot de Graaf van Portland. Deze reactie is naar haars inziens onvoldoende beantwoord. De gemeente Barendrecht verzoekt om te heroverwegen de Graaf van Portland naar een andere locatie en (kleinschaligere) omvang die beter past bij het Streefbeeld Buitenland van Rhoon. Hiervoor geeft de gemeente Barendrecht de volgende redenen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. De ontwikkeling is niet kleinschalig van aard – Reclamant stelt dat een horecavoorziening van 875 m2 inclusief terras niet kleinschalig is. Een voorziening á la Theehuys Polderzicht á 135 m2 is kleinschalig.;</li><li>2. In de Koedoodhaven is al een recreatiecluster voorzien – er is in de ladder onvoldoende aangetoond dat een extra horecavoorziening noodzakelijk is voor het behalen van de doelen uit het streefbeeld. De samenhang tussen de ontwikkeling van de Koedoodhaven en Graaf van Portland ontbreekt volledig.;</li><li>3. De Graaf van Portland valt in de beschermingscategorie 1 – In deze gebieden kan niet worden voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken. Barendrecht stelt dat een dergelijke voorziening juist niet in het Buitenland van Rhoon zou moeten worden gerealiseerd om de natuur- en landbouwdoelstellingen van het streefbeeld te halen.;</li><li>4. De graaf van Portland maakt deel uit van een Stiltegebied – Barendrecht geeft aan dat voor niet gebiedseigen geluiden een ontheffing moet worden aangevraagd bij de provincie. Gezien de aard en omvang stelt Barendrecht dat de horecavoorziening niet aan de norm van 40 dB kan voldoen die geldt als normering in het stiltegebied.;</li><li>5. In de berekende parkeerbehoefte is het terras buiten beschouwing gelaten – Barendrecht stelt dat er in de onderbouwing onvoldoende is aangetoond hoeveel bezoekers er verwacht worden op het terras en wat dit betekent voor de parkeerbehoefte. Het programma zou beperkt moeten worden om overlast aan de Koedood terug te dringen.;</li><li>6. Er is onvoldoende aangetoond hoe de bezoekers gehalveerd zijn ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan – Barendrecht stelt dat onvoldoende is aangetoond hoe de bijstelling van het aantal vierkante meters bvo leidt tot een halvering van de bezoekersaantallen.;</li><li>7. Zaalverhuur voor maximaal 50 personen is mogelijk – evenementen zijn binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan niet toegestaan. Barendrecht stelt dat de mogelijkheid om maximaal 50 personen in een zaal op te vangen gezien kan worden als kleinschalig evenement. Dit mag niet in lijn met het huidige beleid.</li></ol>
	<b>Beantwoording</b> <p>Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.5, 1.7 t/m 1.9, 1.11 t/m 1.13, 1.15, 1.17 en 1.22.</p>
	<b>Conclusie</b> <p>Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.5, 1.7 t/m 1.9, 1.11 t/m 1.13, 1.15, 1.17 en 1.22.</p>

## RECLAMANT 12

1	<b>Samenvatting</b>
	Reclamant maakt bezwaar tegen de vestiging van de Graaf van Portland en vraagt zich af hoe dit in het streefbeeld 'plus' past.
	<b>Beantwoording</b>
	Zie thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1 en 1.18.
2	<b>Conclusie</b>
	Zie thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1 en 1.18.
	<b>Samenvatting</b>
	Reclamant stelt dat niet inzichtelijk is gemaakt hoe wordt omgegaan met de toegenomen verkeersdrukke door de komst van de horecavoorziening. Ook stelt de reclamant dat de vestiging leidt tot parkeerproblemen. De uitwijkmogelijkheid de 'Carnisse Grienden' is nu al overvol en dit gaat leiden tot overlast aan de kant van de Koedood.
3	<b>Beantwoording</b>
	Zie thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.11 en 1.12.
	<b>Conclusie</b>
	Zie thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.11 en 1.12.
4	<b>Samenvatting</b>
	De Graaf van Portland is gevestigd in een provinciaal stiltegebied. Hoe kan de normering van 40 dB gehaald worden met de komst van deze horecavoorziening? En hoe wordt omgegaan met geluidsoverlast? Er zijn openingstijden tot 22 uur genoemd op een bijeenkomst, maar wat als de initiatiefnemer weg gaat? Welke zekerheden blijven er dan bestaan?
	<b>Beantwoording</b>
	Zie thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.2 en 1.8 t/m 1.10.
5	<b>Conclusie</b>
	Zie thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.2 en 1.8 t/m 1.10.
	<b>Samenvatting</b>
	Als laatste vraagt de reclamant zich af of de resterende grond wordt opgekocht door de provincie. Net zoals is gedaan bij de agrariërs in het gebied.
6	<b>Beantwoording</b>
	Inmiddels is een anterieure overeenkomst gesloten en zijn de resterende gronden aangekocht. De resterende gronden krijgen de bestemming Hoogwaardige akkernatuur .
	<b>Conclusie</b>
	Betreft geen zienswijze, maar een vraag. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze vraag.

## RECLAMANT 13

1	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Reclamant stelt dat om een onteigeningstitel mogelijk te maken er een bestemming is gecreëerd die eindigt op 'natuur' (hoogwaardige akkernatuur). Reclamant vraagt zich af of de grond hierdoor nog wel subsidiabel is en welke waarde de grond heeft met een <i>natuur</i>bestemming. Er staat geschreven dat de agrarische ondernemer een goede boterham moet kunnen verdienen, maar er wordt niet concreet gemaakt waar dat geld, want natuur kost geld zo stelt reclamant, vandaan moet komen. En als het geld op is, hoe worden dan de voor de agrariër verplichte natuurdoelen betaald?</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Zie de beantwoording bij reclamant 9, punt 1.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
2	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Reclamant heeft een planschadeclaim lopen op het huidige bestemmingsplan 'Buytenland'. Door lopende onderhandelingen met de provincie is de procedure hiervoor opgeschort. Er is echter ook nog geen overeenstemming tot schadeloosstelling. Reclamant vraagt zich af wat dit betekent voor de lopende planschadeclaim. Reclamant wil dit graag zwart op wit hebben voordat er door 'procedurefoutjes' rechten op planschade komen te vervallen.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>De provincie stelt dat reclamant óf planschade claimt en het agrarisch bedrijf voortzet en de schade van de bestemmingswijziging vergoed krijgt óf dat reclamant volledig schadeloos wordt gesteld. In dat tweede geval wordt de agrarische activiteit beëindigt en wordt de schadevergoeding hiervoor uitgekeerd. Het is niet mogelijk om van beide opties gebruik te maken. Aanvullend daarop zie ook de beantwoording bij reclamant 9, punt 4.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
3	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Reclamant zou door willen gaan met zijn agrarisch bedrijf in het gebied. Op dit moment bezit reclamant een akkerbouwbedrijf met paardenpension van 150 ha. Het is hem onbekend hoe hij dit weer vergund zou kunnen krijgen, terwijl hij de afgelopen jaren heeft geholpen met het behalen van de natuurdoelen uit het streefbeeld. Ook vraagt hij zich af of er nog steeds lakenvelder koeien mogen grazen in de polder. Reclamant vraagt de gemeente mee te denken hoe hij een doorstart kan maken om een bedrijf op te zetten dat zich richt op de toekomst.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Ervan uitgaande dat het agrarisch bedrijf een agrarisch bedrijf blijft is het houden van vee alleen mogelijk als dit ingezet wordt ten behoeve van de natuurmaatregelen. Afgezien daarvan is het houden van paarden alleen mogelijk als het gaat om het hobbymatig houden van paarden aan huis. Het houden van vee ten behoeve van natuurmaatregelen kan mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning (zie artikel 32, lid 1 onder b). Het houden van vee, in dit geval paarden, dient daarbij ondergeschikt te zijn aan de bestemming Hoogwaardige akkernatuur. Een paardenpension met enkel recreatief doel voldoet niet aan die eisen en is daarom niet mogelijk in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet daarom niet in een regeling om dit mogelijk te maken. Wat betreft de Lakenvelder koeien, die mogen alleen worden ingezet voor natuurbeheer. Kortom, de inzet van vee is mogelijk op basis van artikel 32, lid 1, onder b, mits ondergeschikt aan de bestemming Hoogwaardige Akkernatuur en mits ingezet ten behoeve van de natuurmaatregelen. Wij staan verder open om met reclamant in gesprek te gaan, samen met de gebiedscoöperatie over een doorstart van het agrarisch bedrijf onder de regels van het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgt geen aanpassing aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>

## RECLAMANT 14

1	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>LSNed beheert de buisleidingenstraat in Nederland. LSNed meldt dat eenduidige manier van bestemmen van groot belang is en verzoekt om een enkelbestemming ‘Buisleidingenstraat’ op te nemen in het bestemmingsplan.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>In het ontwerpbestemmingsplan zit de dubbelbestemming ‘Leiding - Leidingstrook’ opgenomen daar waar de buisleidingenstraat Nederland door het plangebied loopt. De ingebrachte zienswijze door LSNed is identiek aan de voorinspraakreactie die door LSNed is ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding om af te wijken van het standpunt dat wij destijds hebben ingenomen. Wij hechten als gemeente aan een standaardssystematiek van bestemmingsplannen binnen onze gemeente. In andere plannen is voor de leidingstraat eveneens met een dubbelbestemming gewerkt. De regelgeving van beide methoden heeft dezelfde beschermende werking voor de buisleidingenstraat en er is geen sprake van het ontstaan van beperkingen voor het exploiteren en beheren van de buisleidingenstraat. Wij zien daarom geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. De gemeente hanteert de dubbelbestemming ‘Leiding – Leidingstrook’ voor de buisleidingstraat conform andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Albrandswaard.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
2	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>LSNed vraagt om de volgende wijzigingen door te voeren aan de bestemming Leiding - Leidingstrook (nu als artikel 20 opgenomen):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Onder 20.1 als sub 3 toevoegen: “De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.”</li> <li>2. Onder 20.3 sub 3 toevoegen: “Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en leveringszekerheid.”</li> <li>3. Onder 20.4 sub 1 toevoegen: “het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de buisleidingen.”</li> <li>4. Onder 20.4 sub 2 toevoegen: “- het aanbrengen en het in bedrijf nemen van buisleidingen en kabels en bijhorende voorzieningen voor een goed functioneren van de buisleidingenstraat beftreffen; - vallen onder graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie- uitwisseling ondergrondse netten”</li> <li>5. Onder 20.4 sub 3 toevoegen: “Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in x.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Beheerder van de leidingenstraat omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de buisleidingen niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.”</li> <li>6. Artikel 33 – de aanduiding ‘veiligheidszone – leiding’ te wijzigen naar ‘vrijwaringszone leidingenstraat’.</li> </ol>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>LSNed vraagt om bovenstaande zes wijzigingen door te voeren. Hieronder behandelen wij per aanvraag of de wijziging is doorgevoerd.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zie de beantwoording onder punt 1 van deze reclamant.</li> <li>2. Er is reeds aangegeven dat artikel 20.3, sub 3, uitsluitend mag worden gebouwd voor hetgeen onder sub a en b staat vermeld. Daarmee is voldoende aangegeven wat er wel en niet gebouwd mag worden.</li> <li>3. Artikel 20.4, sub 1, wordt aangevuld met: “<i>h. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de buisleidingen.</i>”</li> <li>4. Artikel 20.4, sub 2, wordt aangevuld met: “<i>d. het aanbrengen en het in bedrijf nemen van buisleidingen en kabels en bijhorende voorzieningen voor een goed functioneren van de buisleidingenstraat beftreffen; en e. zijnde graafwerkzaamheden in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.</i>”</li> </ol>

- |  |   |
|--|---|
|  | <p>5. De voorgestelde wijziging van artikel 20.4 sub 3 ziet niet op de adviesvraag. Dit betreft Artikel 20.4, sub 4. Wij stellen daarom voor om artikel 20.4 sub 4 te wijzigen conform de wens van reclamant.</p> <p>6. Om consistent te blijven met andere bestemmingsplannen in de gemeente wijzigt de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' niet.</p> |
|--|---|

	<b>Conclusie</b>
--	------------------

	De zienswijze is deels gegrond. Uit de beantwoording blijkt welke voorgestelde wijzigingen worden overgenomen en welke niet.
--	--



## RECLAMANT 15

1	<b>Samenvatting</b> <p>Reclamant gaat in op het aspect verkeer in het bestemmingsplan en stelt dat de versteviging van de bermen van de Omloopseweg en Oudeweg de capaciteit van de weg verhoogt en daarmee de auto weer het plangebied in wordt getrokken. Dit zorgt uiteindelijk ook nog eens voor gevaarlijke situaties. Bovendien zullen deze mensen in het gebied gaan parkeren wat de verkeerssituatie ook niet ten goede komt. Er wordt gesteld dat er bij de Buytenhof voldoende parkeergelegenheid is om het geprognostiseerde aantal van 70.000 bezoekers op te vangen, maar reclamant ervaart dit in drukke weekenden anders. Er wordt dan langs de wegen geparkeerd. Reclamant stelt dat het stimuleren van de aangewezen parkeerplaatsen op de randen van het plangebied niet voldoende is. Er moet meer worden gedaan om parkeren op en langs wegen in het plangebied tegen te gaan. Daarbij is ook participatie van omwonenden nodig.</p>
	<b>Beantwoording</b> <p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 2 en de beantwoording bij reclamant 7, punt 1 en 2.</p>
	<b>Conclusie</b> <p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 2 en de beantwoording bij reclamant 7, punt 1 en 2.</p>
2	<b>Samenvatting</b> <p>Op 7 februari is een motie aangenomen van de partijen GroenLinks en de PVDA waarin o.a. staat dat de activiteiten van Skydive niet langer passen in zo'n dichtbevolkt gebied als het Buitenland van Rhon. Ook is vermeld dat wanneer Skydive toch in het gebied actief blijft de tijden worden aangepast en het springen op zondag niet meer plaats mag vinden. Reclamant vraagt de motie over te nemen in het bestemmingsplan.</p>
	<b>Beantwoording</b> <p>Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om af te spreken tussen welke tijden en op welke dagen gesprongen mag worden in het gebied. In het bestemmingsplan is alleen geregeld dat er een landingsplek is in het gebied dat de skydivers mogen landen in het gebied en waar dat is. De motie wordt niet overgenomen in het bestemmingsplan, maar de gemaakte afspraken zullen uiteraard wel worden nageleefd. Met de motie willen we de balans tussen natuur, recreatie en rust in het gebied herstellen.</p>
	<b>Conclusie</b> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>

## RECLAMANT 16

1	<b>Samenvatting</b> De provincie geeft aan dat niet wordt voldaan aan artikel 6.9 sub e van de provinciale verordening en stelt dat onvoldoende is geborgd dat de doelstellingen uit het Streefbeeld gerealiseerd worden. Tussen het voorontwerp en ontwerp zijn wel aanpassingen gedaan, maar deze zijn niet afdoende. Vanwege het verdeeld eigendom en mogelijke zelfrealisatie van de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur' zouden de in het Streefbeeld genoemde recreatiemaatregelen van het plangebied geborgd dienen te worden. Hetzelfde geldt voor de in het Streefbeeld genoemde natuurmaatregelen.
	<b>Beantwoording</b> Recreatiemaatregelen worden op twee manieren geborgd. Enerzijds voorziet de inrichting van het gebied in recreatiemogelijkheden, bijvoorbeeld in de vorm van fiets-, wandel- en ruiterspaden. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dergelijke voorzieningen te realiseren, al dan niet na het toepassen van het aanlegvergunningstelsel. De inrichtingsmaatregelen worden in het inrichtings- en beheersplan voorgesteld, dat in samenspraak met bewoners en andere belanghebbenden tot stand wordt gebracht. Het bestemmingsplan is geen inrichtingsplan en kan ontwikkelingen alleen toestaan of verbieden, maar niet gebieden. Het bestemmingsplan voorziet daarom alleen in de mogelijkheden de inrichting te faciliteren. Borging komt met andere instrumenten tot stand. Doordat de gronden van het Buitenland van Rhooen worden verworven en in (erf)pacht worden uitgegeven kan goed geborgd worden dat de gewenste inrichting conform het Streefbeeld gerealiseerd wordt. Het Inrichtings- en beheersplan, afgestemd op het bestemmingsplan, draagt bij aan de mogelijkheden om op termijn zo nodig te onteigenen. De natuurmaatregelen worden in het bestemmingsplan geborgd door binnen de bestemming Hoogwaardige akkernatuur in de bestemmingsomschrijving de doelen van zowel extensieve akkerbouw als van natuur uitgebreid te beschrijven. Deze doelen komen overeen met de doelen van het streefbeeld. Het inrichtings- en beheersplan geeft een verdere invulling van de locaties aan waar natuur gerealiseerd wordt. Hiermee zijn de doelen van het Streefbeeld in onze ogen voldoende geborgd in het bestemmingsplan. In artikel 32 wordt de mogelijkheid geschapen op onderdelen af te wijken van de bestemmingsomschrijving van de bestemming Hoogwaardige akkernatuur. Dit is gedaan om het bestemmingsplan flexibel te houden. Zonder deze mogelijkheden om van de bestemmingsomschrijving af te wijken, kunnen er situaties ontstaan die juist belemmerend werken voor de uitvoering van het beheer van het gebied. Het mogelijk maken van deze gebruiksactiviteiten mag geen afbreuk doen aan de doelen van het streefbeeld (geborgd in artikel 32, lid 1 onder 2).
	<b>Conclusie</b> De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.
2	<b>Samenvatting</b> De provincie meldt dat voor zover nieuwe ontwikkelingen in het gebied zich zullen voordoen, deze op basis van artikel 34 van de planregels moeten worden getoetst aan de beleidsregel 'Uitwerking Streefbeeld' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Albrandswaard op 7 februari 2022. De provincie stelt dat de beleidsregels zoals nu is vastgesteld onvoldoende garantie bieden voor de realisatie van het Streefbeeld bij nieuwe ontwikkelingen. Het plan is op dat punt in strijd met artikel 6.9e van de verordening.
	<b>Beantwoording</b> Over de functie van de beleidsregel behorend bij dit bestemmingsplan is veel discussie gevoerd. De conclusie die uiteindelijk is getrokken, is dat de beleidsregel in de vorm zoals die was gekoppeld aan het ontwerp bestemmingsplan, van weinig toegevoegde waarde was. Bovendien zouden de criteria waar nieuwe ontwikkelingen aan getoetst moeten worden, ook in de regels van het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Daar is verdere invulling aan gegeven. Het gevolg is dat de beleidsregel 'Uitwerking Streefbeeld' niet meer wordt gehanteerd en dat de bruikbare toetsingscriteria in artikel 32 zijn verwerkt. Ook is de begripsbepaling 1.51 'Uitwerking streefbeeld' verwijderd uit het bestemmingsplan omdat dit begrip niet meer wordt gehanteerd in het kader van dit bestemmingsplan. In de artikelsgewijze toelichting wordt onder 5.7 verwezen naar de beleidsregel Streefbeeld. Deze verwijzing wordt aangepast, zodat niet naar de beleidsregels wordt verwezen, maar naar het Streefbeeld.

	<p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is gegrond. De beleidsregel zelf wordt geschrapt, de toetsingscriteria van de beleidsregel worden overgenomen in artikel 32 van het bestemmingsplan.</p>
3	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>De provincie geeft aan dat om tot hoogwaardige akkernatuur te komen, en daarmee behoud en vergroting van de biodiversiteit, er langjarig beheer en monitoring nodig is. Door middel van monitoring en lerend beheren, gaan de agrarische ondernemers die lid zijn van de gebiedscoöperatie in de komende jaren ontdekken hoe de natuurdoelstellingen behaald gaan worden met aangepast agrarisch gebruik. De provincie stelt dat monitoring essentieel is voor de realisatie van het Streefbeeld en daarom expliciet in de planregels geborgd dient te worden.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Het instrument bestemmingsplan regelt het gebruik van gronden en gebouwen en wat er wel en niet gebouwd mag worden. Monitoring is een proces, dat bijvoorbeeld in het instrument programma verplicht is gesteld. De gebiedscoöperatie is, evenals reclamant een groot voorstander van monitoring en gaat het monitoringsproces zonder meer uitvoeren. Nog los van de vraag of het bestemmingsplan het juiste instrument is om het monitoringsproces in te borgen, wordt niet ingezien waarom dat in het bestemmingsplan geborgd dient te worden.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.</p>
4	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>De provincie geeft aan dat de 600.000 bezoekers van het gebied (exclusief bezoekers van de golfbaan) uitgangspunt is bij de provincie. De bezoekers dienen daarbij zoveel mogelijk “opvangen” te worden in de poorten te weten Johannapolder, Poort van Buitenland en de Koedoodhaven. Uit de recreatievisie die voor het gebied is uitgewerkt blijkt ook dat in deze punten recreatieve voorzieningen moeten worden gerealiseerd om deze bezoekersaantallen te kunnen behalen. Het Buitenland van Rhoon zelf krijgt met name een functie voor recreatief medegebruik van het natuurinclusief agrarisch landschap met ruimte voor kleinschalige (recreatieve) initiatieven. De recreatievisie is nu wel in de toelichting genoemd, maar niet concreet uitgewerkt in planregels. De provincie verzoekt om de aanbevelingen uit de recreatievisie over entrepunten en zonering alsnog bindend in de planregels op te nemen en verzoekt u in het plan helder te zijn over de ambitie van 600.000 bezoekers voor het Buitenland van Rhoon.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Over het uitgangspunt van 600.000 bezoekers zijn reclamant en gemeente het eens. De suggestie die reclamant doet om de aanbevelingen over de TOP-locaties (entrepunten) bindend in de planregels op te nemen, stuit op bezwaren, aangezien de TOP-locaties buiten het plangebied liggen en via een eigen afzonderlijke planologische procedure tot stand komen. Er is in een eerder stadium samen met reclamant besloten dat deze gebieden een gescheiden planologische procedure volgen. Reclamant is ook uitvoerig betrokken bij de procedures voor deze TOP-locaties. Hier kunnen aanbevelingen uit de recreatievisie worden opgenomen.</p> <p>De recreatievisie is destijds opgesteld als een verkenning van de recreatieve mogelijkheden van het Buitenland van Rhoon. Hierbij is een doelgroepenbenadering gebruikt die gekoppeld is aan een zonering. Op deze manier is een uitwerking gemaakt van de recreatiedoelen uit het Streefbeeld. De recreatievisie is overigens geen directe vertaling van het Streefbeeld, maar eerder een inspiratiedocument voor nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>In het Streefbeeld wordt echter wel een onderscheid gemaakt tussen het gebied ten noorden van de Essendijk en het gebied ten zuiden van de Essendijk. Terecht merkt reclamant op dat deze zonering onvoldoende in de regels van het bestemmingsplan is vertaald. Dit zullen we alsnog doen door aan artikel 32.3 criteria toe te voegen waarmee sturing kan worden gegeven aan deze tweedeling; ten noorden en ten zuiden van de Essendijk. Daarbij denken wij aan criteria die betrekking hebben op behoud van landschappelijke openheid, behoud van rust, en het geen inbreuk doen op grootschalige extensieve akkerbouwbedrijven.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.</p>
5	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>In de recente herziening van het omgevingsbeleid wordt meer aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid bij nieuwe ontwikkelingen. Op basis van het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (26 september 2020) dat bij de</p>

	<p>toelichting is gevoegd concludeert de gemeente dat binnen het plangebied parkeer- en verkeersmaatregelen nodig zijn om een goede bereikbaarheid te kunnen verzekeren. Deze maatregelen worden echter niet in het plan geborgd. De provincie vraagt om gezien de verwachte komst van grote aantallen bezoekers het plan op dit punt, conform artikel 6.10 d van de verordening, aan te scherpen.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1, 2 en 3.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1, 2 en 3.</p>
6	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is vanwege de schaal en aard van de bedrijfsvoering en de daarmee samenhangende ruimtelijke verschijningsvorm ongewenst en dient op basis van het provinciaal beleid uitgesloten te worden. Momenteel is alleen een verbod op de intensieve veehouderij in de begripsbepalingen opgenomen. De provincie verzoekt om dit ook in de regels te borgen.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>In artikel 6.18 van de provinciale verordening onder g staat vermeld dat nieuwe intensieve veehouderij als hoofdtak of als neventak dient te worden uitgesloten in de planregels van een bestemmingsplan. Per abuis is vergeten dit verbod op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. Het verbod op nieuwe intensieve veehouderij wordt opgenomen in de planregels.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is gegrond. Het plan wordt op dit punt aangepast. Het bestemmingsplan wordt in artikel 5 (Gemengd – Zorgboerderij) en 7 (Hoogwaardige Akkernatuur) aangepast naar aanleiding van de zienswijze.</p>
7	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Als laatste wil de provincie graag in gesprek met de gemeente om het aantal woonkavels waar nog woningen kunnen worden gebouwd (nu 2) beperkt te verhogen.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Ondanks dat de raad zich al nadrukkelijk heeft uitgesproken over het aantal woningen in het plangebied staan wij open voor een gesprek met de provincie.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>Dit verzoek om een gesprek is geen zienswijze en bevat derhalve geen redenen tot aanpassingen van het bestemmingsplan.</p>

## RECLAMANT 17

<b>1</b>	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Reclamant start zijn betoog met redenen waarom volgens hem/haar de Graaf van Portland tijdens de raadsvergadering op 7 februari 2022 niet uit het ontwerpbestemmingsplan is gehaald. Het is hierbij duidelijk dat reclamant de komst van de Graaf van Portland ongewenst acht. Hierna vervolgt de reclamant met voorbeelden waarom hij/zij vindt dat de ontwikkeling misleidend is en te mooi wordt voorgesteld. Het gaat om zaken als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het uitgaan van schattingen en verwachting en zomaar wijzigen van de bezoekersaantallen;</li> <li>- De objectiviteit van de verkeerscijfers;</li> <li>- Er is geen milieueffectrapportage voor de horecaontwikkeling gemaakt;</li> <li>- De diverse activiteiten in relatie tot geluid zijn onvoldoende inzichtelijk gemaakt in de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling. Bij een stiltegebied tellen andere zaken mee dan alleen de aanwezigheid van woningen. De horecaontwikkeling maakt meer geluid dan gewoon recreëren in het gebied;</li> <li>- De openingstijden zijn onveranderd;</li> <li>- Er wordt gesuggereerd dat door een verbod op versterkte muziek geen gebiedsvreemd geluid ontstaat en de alcoholvergunning in combinatie met openingstijden in de avond werken gebiedsvreemd geluid in de hand. Openingstijden tot 18u zoals in de vorm van een theehuis is passender bij het Streefbeeld;</li> <li>- De ondernemer kan de regels niet handhaven.</li> <li>- De ontwikkeling is niet kleinschalig, maar grootschalig;</li> <li>- De horecaontwikkeling past niet binnen Streefbeeld;</li> <li>- De noordelijke entree van het gebied is passender voor deze ontwikkeling;</li> <li>- Het is contrasterend dat wordt geschreven dat grondbroeders rust en ruimte nodig hebben in het zuidelijke plangebied maar tegelijkertijd de horecaonderneming wordt gepromoot in dit deel en dat dit kan omdat het in een hoekpunt van het gebied is.</li> </ul>
	<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1 t/m 1.3, 1.5, 1.8 t/m 1.10, 1.15, 1.17 t/m 1.20.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p>Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1 t/m 1.3, 1.5, 1.8 t/m 1.10, 1.15, 1.17 t/m 1.20.</p>
<b>2</b>	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Daarnaast heeft de reclamant enkele vragen over de Nota Inspraak en Vooroverleg item 2.1 en 2.2 (thematische beantwoording). Hieronder zijn de vragen en opmerkingen met betrekking tot de thematische beantwoording van de Graaf van Portland weergegeven.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reclamant trekt een vergelijking met het restaurant Abel en vraagt waarom deze terwijl die buiten het plangebied, wel als rustpunt kan dienen en welke doelgroep daar anders wordt aangetrokken dan bij de Graaf van Portland. Uiteindelijk concludeert de reclamant dat de Graaf van Portland paradoxaal is aan de (stille) omgeving waarin het ligt.</li> <li>2. Er worden nu 42 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt bij de Graaf van Portland, dit is bijna het minimum. Gaat de Graaf van Portland uitbreiden als de bezoekersaantallen toenemen tot boven de geschatte 600/700?</li> <li>3. De reclamant stelt dat stemmen voor of tegen het ontwerpplan pas kan als er verkeersoplossende elementen worden aangeboden rondom de Koedood.</li> <li>4. De reclamant stelt dat zaalverhuur niet passend is op de locatie.</li> <li>5. Ook vindt de reclamant dat te veel de rand van het gebied wordt opgezocht voor wat betreft (het beperken van) verlichting.</li> </ol>
	<p><b>Beantwoording</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wij zijn het niet eens met de stelling dat de Graaf van Portland paradoxaal is aan de omgeving waarin het komt te liggen. De Graaf van Portland past immers binnen het Streefbeeld en de gestelde doelstellingen voor o.a. recreatie. De Graaf van Portland is dan ook dienend aan de bezoekers van het gebied Buitenland van</li> </ol>

	<p>Rhoon die een pauze in willen lassen tijdens hun bezoek. Dat Abel als rustpunt kan dienen is een constatering die reclamant zelf doet. Abel bestaat nu al en richt zich niet specifiek op bezoekers van het gebied Buitenland van Rhoon, terwijl de Graaf van Portland dit wel zal doen. De stelling dat er een andere doelgroep wordt bediend moet wel genuanceerd worden. Er kan natuurlijk overlap zitten in de doelgroepen, maar feit blijft dat de Graaf van Portland zich voornamelijk zal richten op bezoekers van het gebied. Daar waar Abel al enige tijd bestaat en zijn bestaansrecht niet hoeft te ontleen aan bezoekers van het gebied.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Het is aan de kwaliteiten van de ondernemer of deze bezoekersaantallen gehaald worden en of de initiatiefnemer dan de wens heeft het restaurant uit te breiden. Gezien de grootte van het restaurant is 42 parkeerplaatsen voldoende voor de huidige grootte van het restaurant. In de regels van het bestemmingsplan is de maximale oppervlakte voor het restaurant begrenst waardoor uitbreiden groter dan de maatvoering in strijd is met het bestemmingsplan. Indien de Graaf van Portland wil uitbreiden dienen zij een Omgevingsvergunning aan te vragen. Wij als gemeente zullen de aanvraag behandelen en beoordelen of de uitbreiding mogelijk is op deze locatie.</li> <li>3. Verkeerstechisch past de ontwikkeling Graaf van Portland binnen de verkeerscapaciteit, zoals deze nu beschikbaar is op de Koedood. In andere woorden: er is voldoende ruimte om de extra verkeersgeneratie van de Graaf van Portland op te kunnen vangen.</li> <li>4. Zie hiervoor de thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 1.</li> <li>5. Er zijn geen bindende regels omtrent verlichting vanuit het rijksbeleid, provinciaal beleid of gemeentelijk beleid. Wel wil de provincie lichtvervuiling op het eiland IJsselmonde tegengaan. Specifiek voor de Graaf van Portland betekent dit dat ze kunnen bijdragen door zo min mogelijk verlichting te plaatsen en de donkere gebieden donker houden, oftewel, door het plaatsen van verlichting aan de Koedoodse zijde.</li> </ol>
	<p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van de vragen van reclamant. Met betrekking tot de zienswijzen over de Graaf van Portland wordt verwezen naar de motivering bij de thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland.</p>
3	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Daarnaast heeft de reclamant enkele vragen over de Nota Inspraak en Vooroverleg item 2.1 en 2.2 (thematische beantwoording). Hieronder de vragen/opmerkingen met betrekking tot de thematische beantwoording rondom Verkeer en Parkeren.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De reclamant vraagt zich af wanneer de gebiedscoöperatie iets bekend maakt over de verkeersmaatregelen in het gebied en of hier inspraak op volgt voor inwoners van het gebied?</li> <li>2. De reclamant is negatief over de ontwikkeling ‘Graaf van Portland’ en vraagt zich af of deze ontwikkeling ook op deze locatie was gekomen als er geen initiatiefnemer was geweest met eigen grond en een eigen plan.</li> <li>3. Reclamant geeft mee een andere locatie voor de Graaf van Portland te kiezen.</li> </ol> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>De reclamant stelt enkele vragen over de beantwoording van de Nota Inspraak en Vooroverleg. Dit betreft geen zienswijze, maar wij zullen de vragen hieronder beantwoorden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De Gebiedscoöperatie is gestart met het opstellen van een inrichtings- en beheersplan waarin de verkeersmaatregelen in het gebied worden uitgewerkt. De inwoners van het gebied worden betrokken bij het opstellen van dit inrichtingsplan.</li> <li>2. Het is zo dat de initiatiefnemer zich heeft gemeld bij de gebiedscoöperatie met zijn plannen. Deze plannen zijn verwerkt in het Streefbeeld nadat wij als gemeente (college) een positieve grondhouding hebben aangenomen ten aanzien van dit initiatief. Het initiatief past immers binnen het Streefbeeld.</li> <li>3. Zie hiervoor de thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 1.</li> </ol> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van de vragen van reclamant. Voor de keuze een andere locatie te kiezen voor de Graaf van Portland wordt verwezen naar de motivering bij de thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland.</p>

4	<b>Samenvatting</b>
	Als laatste geeft reclamant aan dat hij heeft gehoord dat de Graaf van Portland over twee jaar wordt verkocht en vraagt zich af hoe de gemeente grip heeft op een volgende eigenaar en of de huidige borging dan voldoende is?
	<b>Beantwoording</b>
	Of de Graaf van Portland verkocht wordt na realisatie is ons onbekend en niet relevant. De regels in het bestemmingsplan, maar ook die van de APV gelden voor iedere eigenaar van de Graaf van Portland.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.

## RECLAMANT 18

1	<b>Samenvatting</b>
	<p>Reclamant vraagt om niet over te gaan tot het bouwen van de Graaf van Portland om de volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Het is geen kleinschalige, maar een grootschalige ontwikkeling.</li><li>- Tussen het voorontwerp en ontwerp zijn 500 bezoekers 'verdwenen'. Er is uitgegaan van niet 1200 maar 600 á 700 bezoekers op een drukke zondag. Reclamant vraagt zich af waar deze 500 bezoekers zijn gebleven.</li><li>- De verkeerssituatie is lastig: de Koedood is een smalle dijk en reeds overbelast. Een extra verkeersgenererende ontwikkeling past daar niet bij.</li><li>- Op drukke zondagen is het al overvol in de nabijgelegen parkeerplaats aan de Carnisse Grienden. Parkeren voor overloop kan dan niet.</li><li>- De geluidsoverlast die ontstaat als gevolg van de horecaontwikkeling is ongewenst in een stiltegebied.</li><li>- De ontwikkeling is een 'oude manier van denken' waarbij de wensen van de horecaondernemer voorgaan op natuur behoud en ontwikkeling.</li></ul>
	<b>Beantwoording</b>
	<p>Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.5, 1.6, 1.9, 1.11, 1.12, en 1.23.</p>
	<b>Conclusie</b>
	<p>Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.5, 1.6, 1.9, 1.11, 1.12, en 1.23.</p>



## RECLAMANT 19

1	<b>Samenvatting</b>
	Dezelfde reclamant als onder 18 heeft nog een zienswijze ingediend over de horecaontwikkeling Graaf van Portland. Ook hierin stelt de reclamant dat de ontwikkeling niet plaats moet vinden. Hiervoor worden dezelfde redenen gegeven als in de andere zienswijze, minus de argumentatie over het wijzigen van de bezoekersaantallen tussen voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan. Kortom, de strekking van beide zienswijzen is gelijk.
	<b>Beantwoording</b>
	Zie de beantwoording van de zienswijze bij reclamant 18.
	<b>Conclusie</b>
	Zie de conclusie van de zienswijze bij reclamant 18.

## RECLAMANT 20

1	<b>Samenvatting</b>
	Het Waterschap Hollandse Delta heeft een zienswijze ingediend over de verwachte toename van verkeersintensiteiten op de weg en stelt dat de noodzakelijk verkeersmaatregelen niet zijn geborgd in het bestemmingsplan. Hierover wil het waterschap in gesprek.
	<b>Beantwoording</b>
	Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 3. Wij treden verder graag in gesprek met het Waterschap om samen te werken in het gebied.
	<b>Conclusie</b>
	Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1 en 3.
2	<b>Samenvatting</b>
	Als wegbeheerder heeft het waterschap twijfels over de effectiviteit en realiseerbaarheid van de genoemde maatregelen in het verkeersrapport van Goudappel Coffeng en wil hierover in gesprek. Waarbij ze het standpunt van de gemeente graag horen en willen weten hoe de verkeersmaatregelen verder uitgewerkt worden.
	<b>Beantwoording</b>
	Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 4.
	<b>Conclusie</b>
	Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 4.
3	<b>Samenvatting</b>
	Het verstevigen van de bermen op de Oudeweg doet te weinig voor de verkeersveiligheid van de fietsers.
	<b>Beantwoording</b>
	Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1.
	<b>Conclusie</b>
	Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 1.
4	<b>Samenvatting</b>
	In artikel 29, lid 1, van het ontwerpbestemmingsplan wordt gevraagd om in voldoende parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein. Dit lijkt haaks te staan om het parkeren zoveel mogelijk aan de rand van het plangebied te laten plaatsvinden. Ook is het onduidelijk of het uitsluitend gaat om parkeren voor bezoekers voor de activiteit die mogelijk wordt gemaakt.
	<b>Beantwoording</b>
	Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 5.
	<b>Conclusie</b>
	Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 5.
5	<b>Samenvatting</b>
	Het waterschap constateert dat de belangrijkste parkeerplekken buiten het plangebied liggen. Dit kan leiden tot parkeerproblemen en verkeersonveiligheid, als er niet voldoende parkeercapaciteit kan worden geboden. Het waterschap vraagt wat het standpunt van de gemeente hierin is en hoe dit verder wordt uitgewerkt.
	<b>Beantwoording</b>
	Rondom het plangebied liggen drie entreepoorten. Hier komen de belangrijkste parkeerplekken te liggen voor bezoekers aan het plangebied Buitenland van Rhoon. De constatering van het waterschap dat de belangrijkste parkeerplekken buiten het plangebied liggen is dan ook juist. Ons standpunt is dat er voldoende parkeercapaciteit moet worden geboden ter plaatse van deze entreepoorten om de bezoekers van het plangebied op te vangen. Met name de noordelijke entreepoort (Poort van Buitenland) moet het merendeel van de bezoekers op gaan vangen. Hiervoor is momenteel een ontwerpvisie opgesteld. Van de andere twee poorten is de poort aan de westelijke zijde, bij de Johannapolder, al concreet, want dit betreft een bestaande ontvangstplek voor bezoekers van het gebied. Aan de andere zijde, de oostelijke zijde, bij de Koedoodhaven, is nog geen concreet plan ontwikkeld. Dit zal op termijn wel moeten gebeuren. Uiteraard willen wij het waterschap hierbij betrekken als wegbeheerder. De bezoekersstroom

	<p>groeit tot 2026 door, wat ons de gelegenheid biedt de ontwikkeling hier in de komende jaren nog verder uit te werken.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
6	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Het waterschap betwijfelt of de toegenomen intensiteit op de Koedood (van 1.500 naar 2.400 mvt/etmaal) op een veilige manier kan worden afgewikkeld. Er wordt in de ogen van het waterschap onvoldoende rekening gehouden met de verkeersveiligheid van fietsers. Het waterschap wil graag het standpunt van de gemeente hierin weten en vraagt om een verdere uitwerking.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Wij zijn het eens met het Waterschap dat de verkeersveiligheid op de Koedood een probleem is dat aangepakt moet worden. Daarom stelt de Gebiedscoöperatie een inrichtingsplan op om de benodigde verkeersmaatregelen in het plangebied vorm te geven. Dit proces is gestart en loopt door tot na vaststelling van het bestemmingsplan. Het waterschap wordt betrokken bij de totstandkoming van dit inrichtingsplan. Specifiek voor de Koedood wordt gekeken naar oplossing om de verkeersveiligheid te verbeteren, onder meer in de vorm van vrij liggende fiets- en wandelpaden.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
7	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>In hoofdstuk 4.4 van de toelichting wordt het Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 genoemd. Deze is inmiddels vernieuwd en moet nu zijn Waterbeheerprogramma 2022 – 2027. Ook staat hier genoemd dat er een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd, maar het moet gaan om een watervergunning.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>In de toelichting van het bestemmingsplan is het Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 aangehaald. Op 10 november 2021 heeft het Waterschap een nieuw Waterbeheerprogramma vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Daarnaast is in hoofdstuk 4.4 per abuis aangegeven dat een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd voor de werkzaamheden gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Dit betreft inderdaad een watervergunning. Ook dit wordt aangepast in het bestemmingsplan. Dezelfde correcties worden ook doorgevoerd in de ruimtelijke onderbouwing voor de Graaf van Portland (bijlage 4 van het bestemmingsplan).</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan en de ruimtelijke onderbouwing worden op dit punt aangepast.</p>
8	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>Ook wordt in de toelichting onder hoofdstuk 4.4 vermeld dat het noodzakelijk is om de watergangen te verleggen om de bermen te kunnen verhard langs de Oudeweg. Het waterschap wil graag betrokken worden bij verdere uitwerking van deze maatregel.</p> <p><b>Beantwoording</b></p> <p>Het Waterschap wordt conform de gebruikelijke procedures betrokken bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden wanneer er bermen verhard worden of als er watergangen verlegd gaan worden.</p> <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijzen is gegrond. Er volgen echter geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
9	<p><b>Samenvatting</b></p> <p>In bijlage 4, de ruimtelijke onderbouwing Graaf van Portland, wordt gesproken over een watercompensatie van 200 m<sup>2</sup>. Deze compensatie voldoet niet aan de huidige regels voor compensatie. Het waterschap geeft aan dat het de voorkeur heeft dat initiatiefnemer met 200 m<sup>2</sup> oppervlaktewater én een natuurspeeltuin á 80 m<sup>2</sup> compenseert. Het waterschap wil graag het standpunt van de gemeente hierin weten en vraagt om een verdere uitwerking.</p>

	<b>Beantwoording</b>
	Voor de Graaf van Portland dient aan watercompensatie te worden gedaan voor de toename in verharding groter dan 1.500 m <sup>2</sup> . Uit de berekening blijkt dat er een watercompensatie van 200m <sup>2</sup> benodigd is. De voorwaarde die hierbij geldt en waar het waterschap op doelt in haar zienswijze, is dat bij het graven van oppervlaktewaterlichamen geen doodlopende of afgesloten oppervlaktewaterlichaam ontstaan. De 80 m <sup>2</sup> die gecompenseerd wordt in de Natuurspeeltuin voldoet dan ook niet aan de eisen uit de Keur. Het gaat immers op een afgesloten waterlichaam. Deze 80 m <sup>2</sup> dient daarom elders te worden gecompenseerd. Op de locatie waar reeds 120 m <sup>2</sup> wordt gecompenseerd wordt dit uitgebreid naar 200 m <sup>2</sup> , zodat voldaan wordt aan de Keur.
	<b>Conclusie</b>
	De zienswijze is gegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing zo aangepast dat de 120 m <sup>2</sup> compensatie vergroot is tot 200 m <sup>2</sup> .
10	<b>Samenvatting</b>
	Het waterschap vraagt om overleg voordat het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld.
	<b>Beantwoording</b>
	Wij treden graag, samen met de gebiedscoöperatie in overleg voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
	<b>Conclusie</b>
	Er is geen sprake van een zienswijze in de vorm van een bezwaar tegen het bestemmingsplan. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.

## RECLAMANT 21

1	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>De Vereniging de Carnisse Grienden (VCG) heeft een zienswijze ingediend over een drietal onderwerpen. De eerste gaat over de mogelijkheid nog twee woningen te kunnen realiseren in het bestemmingsplan. Deze zijn gelegen aan de Essendijk tussen 58 en 64. De VCG stelt dat de woningen niet gerealiseerd moeten worden. De woningen passen volgens de VCG niet in het streefbeeld en het open karakter van de polders omdat woningen langs dijken verstorend werken op het landschap en het vrije uitzicht op de polder ontnemen. Daarnaast laten recent gebouwde woningen in dit gebied zien dat deze qua bouwstijl en inrichting niet in het cultuurhistorisch landschap passen.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>In het vigerende bestemmingsplan zijn een aantal woningbouwlocaties bestemd waar in totaal vijf woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die negen woningen mogelijk kan maken. Om dezelfde redenen als reclamant benoemt, hebben wij besloten dat deze wijzigingsbevoegdheid niet terugkeert in het bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021. De nu bestemde woningen zijn nodig om de uitvoering van het Streefbeeld (mede) te financieren. Van deze woningen waren wij tot het voorontwerp van mening dat deze gerealiseerd kunnen worden op de bestemde locaties of mogelijk elders, in het geval dat landschappelijk tot een beter resultaat zou leiden. Uiteindelijk is een amendement ingediend door de Nieuwe Albrandswaardse Partij (NAP) waarbij de drie woningen aan de naast de Vlakkenburg weg bestemd worden vanwege de ligging in stiltegebied en het feit dat deze niet passen bij de te behalen doelstellingen uit het Streefbeeld. De bouwrechten voor de twee woningen aan de Essendijk tussen nummer 58 en 64 blijven behouden onder de voorwaarden dat bouwhoogtes, bouwvolumes en afstand tot de rooilijnen gehandhaafd worden zoals in het oude bestemmingsplan. Bij het verlenen van een eventuele bouwvergunning (het bouwen van de twee woningen is immers een planologisch recht en geen plicht), zal getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan, waarmee de beeldkwaliteit geborgd wordt. Deze voorwaarde is opgenomen in artikel 16.2 onder 8 van het ontwerpbestemmingsplan.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
2	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>De VCG stelt dat de gevolgen van de extra toestroom van verkeer naar de Johannapolder onvoldoende belicht is in het ontwerpbestemmingsplan. Deze parkeerplaats is op mooie dagen nu al overbelast en werkt meer verkeer- en parkeeroverlast in Rhoon in de hand. De VCG stelt dat de toevoerende en afvoerende wegen onvoldoende capaciteit hebben en de verkeersgeleiding veel beter moet worden ontwikkeld om verdere overbelasting van Dorpsdijk en Essendijk te voorkomen.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 2.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeersdruk, punt 2.</p>
3	<p><b>Samenvatting</b></p>
	<p>In het Buitenland van Rhoon wordt volop geïnvesteerd in o.a. allerlei recreatieve voorzieningen. De interactie met aangrenzende gebieden is daarbij nog onderbelicht zo stelt de VCG. Om de interactie te verbeteren moet er meer afstemming komen tussen de verschillende overheidsinstanties, aldus VCG, waarbij een integrale aanpak van deze gebieden moet worden gehanteerd. Dit geldt met name voor de grensgebieden die in de ogen van de VCG uitstekend dienen als rustplekken voor fietsers en wandelaars.</p>
	<p><b>Beantwoording</b></p>
	<p>Wij zijn als gemeente het met de reclamant eens en gaan graag de samenwerking aan met de andere overheidsinstanties om tot een integrale aanpak van deze gebieden te komen. Dit valt echter buiten de scope van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.</p>
	<p><b>Conclusie</b></p>
	<p>Dit verzoek tot samenwerking bevat geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.</p>

## RECLAMANT 22

1	<b>Samenvatting</b>
	<p>Reclamant maakt bezwaar tegen de Graaf van Portland vanwege het feit dat:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. De bezoekers een toename van autoverkeer op de Koedood en Achterzeedijk veroorzaken;</li><li>2. Er geluidsoverlast wordt veroorzaakt door de bezoekers in en bij de Graaf van Portland;</li><li>3. Het uitzicht op het polderlandschap wordt verstoord;</li><li>4. De rust van de bewoners aan de Gaatkensplas niet wordt gewaarborgd.</li></ol>
	<b>Beantwoording</b>
	<p>Wij wijzen in eerste instantie op de thematische beantwoording, thema 1, Graaf van Portland, waar veel antwoorden te vinden zijn over waarom wij als gemeente vinden dat de Graaf van Portland op de aangewezen locatie willen behouden binnen dit bestemmingsplan. Verder gaan wij hieronder in op de punten die reclamant aandraagt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. De Graaf van Portland zorgt zeker voor een toename in autoverkeer op de Koedood en Achterzeedijk. De capaciteit van deze wegen is echter ruimvoldoende om de gehele groei aan autoverkeer die de Graaf van Portland genereert op te vangen zonder dat dit leidt tot verkeersproblemen.</li><li>2. Zie voor de thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 1.9.</li><li>3. Voor de ontwikkeling Graaf van Portland is door de betrokken partijen (gebiedscoöperatie, provincie, gemeente, landschapsarchitect) veel aandacht besteed aan de inrichting van het perceel. Het doel is om de nadelige effecten op de landschappelijke belevingswaarde zo veel mogelijk te beperken. Het perceel is daarom dusdanig ingericht dat het uitzicht op de achterliggende polder zo min mogelijk wordt geblokkeerd.</li><li>4. Er gelden beperkingen voor de Graaf van Portland die geluidsoverlast tot een minimum beperken. Deze beperkingen zitten in de openingstijden, kleinschaligheid van het etablissement, en het verbod om evenementen te mogen organiseren. Ook is de maximale grootte van het terras geregeld in het bestemmingsplan.</li></ol>
	<b>Conclusie</b>
	<p>De zienswijze is ongegrond. Er volgen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.</p>

## RECLAMANT 23

1	<b>Samenvatting</b>
<p>De reclamant maakt bezwaar tegen de komst van de horecaontwikkeling inclusief bedrijfsactiviteiten, genaamd Graaf van Portland. Reclamant geeft aan dat de verkleining van de ontwikkeling geen effect heeft op de oorspronkelijke grootschaligheid en daarmee niet op het aantal bezoekers. De omvang wordt te groot bevonden en geeft onacceptabel gevolgen voor de omgeving, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De horecagelegenheid past niet in een stiltegebied dicht bij de grienden (Natura200-gebied). De flora en fauna wordt aangetast door de ontwikkeling.</li><li>- De landschappelijke inrichting mist zijn doel vanwege de geluidsrijke omgeving.</li><li>- De openingstijden staan in contrast met de (groene) aspiraties zoals in het Streefbeeld omschreven.</li><li>- Het voorkomen van geluidsoverlast wordt in handen gelegd van de ondernemer, terwijl die andere belangen heeft.</li><li>- Een alcoholvergunning zorgt voor meer geluidshinder.</li><li>- De horeca trekt geen andere doelgroep aan dan elke andere horecagelegenheid. Men komt voor de gezelligheid en niet voor de polder.</li><li>- De verkeerssituatie op de Koedood is slecht en verslechterd door de komst van de horecaontwikkeling.</li><li>- De parkeeroverlast neemt toe.</li><li>- Het geluidsniveau zal door snelverkeer toenemen.</li></ul> <p>Reclamant geeft aan dat de Graaf van Portland te rooskleurig wordt neergezet en alleen een negatief effect heeft op de akkernatuur en omwonenden en vraagt de gemeente het plan te heroverwegen. Verder wordt opgeroepen met de gemeente Barendrecht in gesprek te gaan om te zoeken naar een andere locatie en een kleinschaligere voorziening.</p>	
<b>Beantwoording</b>	
<p>Zie thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.9 t/m 1.12, 1.14 en 1.24. Reclamant geeft verder aan dat de landschappelijke inrichting zijn doel mist door de geluidsrijke omgeving. De landschappelijke inrichting dient als voornaamste doel om de ontwikkeling passend te maken binnen de omgeving. Mooie bijkomstigheid is dat daar ruimte komt voor de doelsoorten zoals die gelden voor het gebied. Dit is echter niet het doel van de landschappelijke inrichting.</p> <p>Dat de openingstijden in contrast staan met de (groene) aspiraties van het Streefbeeld is niet waar. Het Streefbeeld kent natuur-, landbouw- en recreatiedoelstellingen. De openingstijden van de Graaf van Portland doen geen afbreuk aan de (groene) aspiraties uit het Streefbeeld. De Graaf van Portland als geheel draagt bij aan de (recreatieve) doelstellingen uit het Streefbeeld. De openingstijden staan daar wat ons betreft los van. Uiteindelijk vinden wij als gemeente dat de Graaf van Portland zoals nu ingepast, inclusief openingstijden passend is op deze locatie.</p>	
<b>Conclusie</b>	
<p>Zie thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.9 t/m 1.12, 1.14 en 1.24. Er volgen geen aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze voor wat betreft de beantwoording op landschappelijke inrichting en openingstijden.</p>	

## RECLAMANT 24

1	<b>Samenvatting</b>
	<p>Deze zienswijze is gelijk aan die van reclamant 23, de standaard zienswijze over de Graaf van Portland en kent de volgende toevoeging:</p> <p>Reclamant geeft aan dat in het geval de gemeente besluit om een kleinschalige horecagelegenheid aan de Koedood te ontwikkelen de zonering van de locatie Graaf van Portland te wijzigen van zone 1 naar zone 2 (in de recreatievisie, zie bijlage 5). Zo blijft de kleinschaligheid geborgen.</p>
	<b>Beantwoording</b>
	<p>Zie thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.9 t/m 1.12, 1.14 en 1.24. De recreatievisie is opgesteld om te komen tot een recreatieve invulling in het gebied, passend bij de landbouw- en natuurdoelstellingen. De zonering uit de recreatievisie is niet een op een vertaald in het bestemmingsplan. De zonering in de recreatievisie zal daarom niet worden aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Ook niet als er een kleinschalige horecagelegenheid zou komen. Er gaat geen rechtskracht uit van de recreatievisie omdat deze niet is vertaald naar het bestemmingsplan. Zie verder ook zienswijze 16, punt 4.</p>
	<b>Conclusie</b>
	<p>Zie de beantwoording bij zienswijze 23 en zienswijze 16, punt 4.</p>



## RECLAMANT 25 T/M 169 EN 171 T/M 243

1	<b>Samenvatting</b>
	Deze zienswijze is identiek aan die van reclamant 23, de standaard zienswijze over de Graaf van Portland.
	<b>Beantwoording</b>
	Zie thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.9 t/m 1.12, 1.14 en 1.24.
	<b>Conclusie</b>
	Zie thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.9 t/m 1.12, 1.14 en 1.24.

## RECLAMANT 170

1	<b>Samenvatting</b>
	Deze zienswijze is identiek aan die van reclamant 23, de standaard zienswijze over de Graaf van Portland. Aanvullend hierop geeft de reclamant de gemeente mee om niet ondoordacht te handelen en de gemeente Barendrecht niet met de lasten op te zadelen van het initiatief. De reclamant herhaalt voornamelijk wat er in de standaard zienswijze ook al is geschreven.
	<b>Beantwoording</b>
	Zie thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.9 t/m 1.12, 1.14 en 1.24. Wij wegen als gemeente altijd alle aanwezige belangen af en spreken zo van een goede ruimtelijke ordening waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst voor alle burgers, ook die van de gemeente Barendrecht.
	<b>Conclusie</b>
	Zie thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland, in het bijzonder de punten 1.1, 1.9 t/m 1.12, 1.14 en 1.24.

## 4. DE AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

### 4.1 Ambtshalve wijzigingen aan de verbeelding

1	<p><b>Toelichting</b> Het bouwvlak van Essendijk 4 (de Zegenhoeve) is per abuis te klein ingetekend voor een volwaardig natuurinclusief agrarisch bedrijf.</p> <p><b>Verwerking</b> Het bouwvlak wordt aangepast op basis van de laatste inrichtingsschets, zodat heel kadastraal perceel RHO00-C-1532 en het oostelijke deel van RHO00-C-1548 bij het bouwvlak worden gevoegd.</p>
2	<p><b>Toelichting</b> Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is een overeenkomst gesloten tussen provincie en de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan het Weegje 3 en 5. De overeenkomst houdt in dat de bestemming wijzigt van Hoogwaardige akkernatuur naar wonen. Tevens is de vorm van het bouwvlak aangepast</p> <p><b>Verwerking</b> De verbeelding wordt conform de gesloten overeenkomst aangepast.</p>
3	<p><b>Toelichting</b> Aan de Lageweg 4 te Rhooon is in 2018 door het college van burgemeester en wethouders van Albrandswaard een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een zogenaamde poolhouse met zwembad. Deze vergunning is nog niet verwerkt in een bestemmingsplan. Dit gebeurt alsnog.</p> <p><b>Verwerking</b> De bestemming 'Tuin' en 'Wonen' worden verplaatst en vergroot en verwerkt in de verbeelding, zodat het poolhouse met zwembad binnen de woonbestemming komen te liggen.</p>

### 4.2 Ambtshalve wijzigingen aan de regels

<b>Artikel 1.35, begripsbepaling</b>	
4	<p><b>Toelichting</b> In de begripsbepaling (hoofdstuk 1 van de planregels) is per abuis een verbodsbepaling opgenomen. Het gaat om de begripsbepaling 1.35 – intensieve veehouderij. Het opnemen van een verbodsbepaling kan niet in een begripsbepaling, want dit is voorbehouden aan de regels uit de volgende hoofdstukken. Het verbod wordt opgenomen in de bestemming Hoogwaardige Akkernatuur (zie zienswijze 16, punt 6).</p> <p><b>Verwerking</b> De begripsbepaling 1.35 intensieve veehouderij wordt aangepast.</p>
<b>Artikel 1.52, begripsbepaling</b>	
5	<p><b>Toelichting</b> In de begripsbepaling 1.52 – verkeersaantrekkende werking staat omschreven wat met een verkeersaantrekkende werking op activiteiten wordt bedoeld. Hierbij is per abuis niet aangegeven dat met de stijging van de verkeersintensiteit het aantal <i>gemotoriseerde</i> verkeersbewegingen bedoeld.</p> <p><b>Verwerking</b> Dit wordt toegevoegd in de begripsbepaling.</p>
<b>Artikel 1, begripsbepaling, nieuwe begrippen</b>	
6	<p><b>Toelichting</b> In artikel 9.2, onder 6, wordt het begrip 'een (beperkt) kwetsbare objecten' gebruikt. Naast dat hier het enkelvoud bedoeld is, een kwetsbaar object, is ook geen definitie van deze (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. We bedoelen hiermee de (beperkt) kwetsbare objecten zoals gedefinieerd in artikel 1 van het besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi).</p>

	<p><b>Verwerking</b> De begrippen '1.15 - beperkt kwetsbaar object' en '1.41 - kwetsbaar object' zijn alsnog toegevoegd aan artikel 1</p>
7	<p><b>Toelichting</b> In artikel 7, hoogwaardige akkernatuur, wordt het bouwen van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen mogelijk gemaakt. Het begrip 'kleinschalige dagrecreatieve voorziening' wordt daarom gedefinieerd</p> <p><b>Verwerking.</b> Het begrip 'kleinschalige dagrecreatieve voorziening' is daarom aan artikel 1, begripsbepaling toegevoegd.</p>
8	<p><b>Toelichting</b> Het begrip 'permanente bewoning' was niet gedefinieerd in het bestemmingsplan, terwijl dit wel wordt gehanteerd in het begrip 'wonen'.</p> <p><b>Verwerking</b> Het begrip 'permanente bewoning' is daarom aan artikel 1, begripsbepaling toegevoegd.</p>
<b>Artikel 3, doelstelling bestemmingsplan</b>	
9	<p><b>Toelichting</b> In artikel 3 zijn de algemene doelstellingen voor het plangebied geformuleerd. Onder 2 zijn de doelstellingen in relatie tot het Streefbeeld genoemd. Het doel in artikel 3, lid 1 onder 2, sub a 'ervaring kunnen opdoen met het verweven van natuur, landbouw en recreatie', lijkt alleen te gaan over het opdoen van ervaring, terwijl het verweven van natuur, landbouw en recreatie natuurlijk een doel op zich is.</p> <p><b>Verwerking</b> Om dit te verduidelijken, wordt het doel in artikel 3, lid 1 onder 2, sub a aangepast met een nieuwe formulering</p>
<b>Artikel 7, Hoogwaardige akkernatuur</b>	
10	<p><b>Toelichting</b> In artikel 7.2 onder 5 zijn per abuis de maximale goot- en bouwhoogte verwisseld.</p> <p><b>Verwerking</b> Dit wordt gecorrigeerd.</p>
11	<p><b>Toelichting</b> Het is gebruikelijk om in een bestemmingsplan buitengebied bouwwerken geen gebouwen zijnde mogelijk te maken buiten het bouwvlak voor terreinafscheidingen, verkeersborden, lantaarnpalen en dergelijke. Dit is per abuis niet gebeurd. Dit wordt alsnog opgenomen.</p> <p><b>Verwerking</b> In artikel 7.2 na sub 6 wordt hiervoor een regeling opgenomen en vindt doornummering plaats</p>
12	<p><b>Toelichting</b> In de toelichting wordt op pagina 33 getoetst aan artikel 6.18 uit de provinciale omgevingsverordening. Hierin wordt in de tweede alinea onder 'Toetsing' gesteld dat voor nieuw op te richten agrarische bebouwing geldt dat dit alleen kan indien dit noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Dit is niet volledig doorgewerkt in de regels. Ook geeft de verordening aan dat er een maximum geldt voor de oppervlakte van het bouwvlak. Het oppervlak aan bouwvlak is gesteld op maximaal 2 hectare.</p> <p><b>Verwerking</b> Artikel 7.3.1, sub a wordt hierop aangepast.</p>
13	<p><b>Toelichting</b> Om het Streefbeeld ten uitvoer te brengen, wil de gebiedscoöperatie kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen kunnen realiseren, zoals een uitkijk- of observatiepunt. Dit is nu buiten het bouwvlak niet mogelijk. Hiervoor wordt alsnog een regeling opgenomen via een afwijkingmogelijkheid, zodat er altijd een afweging plaats vindt, voordat hiervoor vergunning wordt verleend.</p> <p><b>Verwerking</b> In artikel 7.3 wordt een sub 3 toegevoegd, waarin via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels.</p>

14	<p><b>Toelichting</b> In artikel 7.4, onder 1, is de aanhef als volgt: Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren. Sub c begint ook direct met 'het uitvoeren van'. De aanhef en de sub c sluiten niet op elkaar aan.</p> <p><b>Verwerking</b> 'het uitvoeren van' wordt daarom verwijderd uit sub c.</p>
15	<p><b>Toelichting</b> Dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is een middel om de doelstellingen uit het Streefbeeld na te streven. Een van de doelstellingen is dat de boer zijn eigen boterham moet kunnen verdienen. Hiervoor is het van belang dat ieder bedrijf over voldoende grond beschikt. Om de natuurmaatregelen te behalen is namelijk minder grond in gebruik per bedrijf waar ook inkomsten uit verworven kunnen worden. Het is daarom van belang een minimale oppervlakte te stellen per bedrijf om de economische uitvoerbaarheid van dit plan aan te kunnen tonen. Met name in het gebied ten zuiden van de Essendijk is dit relevant. De minimale oppervlakte ten behoeve van natuurinclusieve landbouw wordt daar daarom gesteld op 100 hectare per agrarisch bedrijf.</p> <p><b>Verwerking</b> Onder de 'specifieke gebruiksregels' uit artikel 7 wordt een sub toegevoegd waaruit blijkt dat de minimale oppervlakte van een agrarisch bedrijf ten zuiden van de Essendijk voor natuurinclusieve landbouw 100 hectare betreft.</p>
15A	<p><b>Toelichting</b> Dit bestemmingsplan dient de doelstellingen uit het Streefbeeld. Een van de doelstellingen is dat het gebruik van gewas bestrijdingsmiddelen wordt vermeden.</p> <p><b>Verwerking</b> In artikel 7 van de gebruiksregels wordt in Artikel 7.4.1 "Strijdig gebruik" een sub c toegevoegd "c. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen". En een flexibiliteit "artikel 7.4.2. Afwijkingsbevoegdheid" wordt toegevoegd: "Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor bepaalde tijd, niet zijnde meer dan drie jaar, afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.1 onder c, voor het gebruik van insecticiden zoals bij de teelt van hakvruchten of het gebruik van herbiciden of fungiciden, indien dit niet onaanvaardbaar afbreuk doet aan de natuurdoelen uit het Streefbeeld".</p>
<b>Artikel 9, Horeca</b>	
16	<p><b>Toelichting</b> In artikel 9.2 onder 5 zijn per abuis de maximale goot- en bouwhoogte verwisseld.</p> <p><b>Verwerking</b> Dit wordt gecorrigeerd.</p>
17	<p><b>Toelichting</b> In artikel 9.2, onder 6, wordt het begrip 'een (beperkt) kwetsbare objecten' gebruikt. Naast dat hier het enkelvoud bedoeld is, een kwetsbaar object, is ook geen definitie van deze (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. We bedoelen hiermee de (beperkt) kwetsbare objecten zoals gedefinieerd in artikel 1 van het besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi).</p> <p><b>Verwerking</b> De formulering wordt aangepast (enkelvoud).</p>
<b>Artikel 10, Recreatie</b>	
18	<p><b>Toelichting</b> In artikel 10 lid 1 (bestemmingsomschrijving Recreatie) wordt onder 2 een verwijzing gemaakt naar artikel 9.2. Dit moest artikel 10.2 (bouwregels Recreatie) zijn.</p> <p><b>Verwerking</b> Dit wordt gecorrigeerd.</p>
<b>Artikel 12, Tuin</b>	
19	<p><b>Toelichting</b></p>

	<p>In de bouwregels van de bestemming Tuin, artikel 12.2, is een bouwverbod opgenomen. Desondanks kan het zijn dat er nu al bebouwing aanwezig is. Bestaande bebouwing is daarom toegestaan.</p> <p><b>Verwerking</b> Er wordt een planregel toegevoegd waardoor bestaande bebouwing is toegestaan.</p>
<b>Artikel 13, Verkeer</b>	
20	<p><b>Toelichting</b> In de bestemmingsomschrijving van artikel 13.1 sub g wordt <i>'naastgelegen weg'</i> gehanteerd in de volgende regel: <i>"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bomendijken' uitsluitend bestaande cultuurhistorische dijklichamen met aan weerszijden van de naastgelegen weg bomenrijen;"</i>. Hier wordt de naast de weg gelegen bomenrijen bedoeld en niet een <i>'naastgelegen weg'</i>.</p> <p><b>Verwerking</b> Het betreffende artikel wordt hersteld.</p>
<b>Artikel 16, Wonen</b>	
21	<p><b>Toelichting</b> In de bouwregels behorende bij de bestemming Wonen (artikel 16.2) is een fout geslopen. Per abuis geldt de inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> ook voor aan- en uitbouw en bijgebouwen. De inhoudsmaat geldt alleen voor het hoofdgebouw.</p> <p><b>Verwerking</b> Dit wordt gecorrigeerd.</p>
22	<p><b>Toelichting</b> Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is een overeenkomst gesloten tussen provincie en de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan het Weegje 3 en 5. De overeenkomst houdt in dat de bestemming wijzigt van Hoogwaardige akkernatuur naar wonen. In de overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over de maatvoering van de toekomstige bebouwing. Die is in artikel 16, Wonen, vastgelegd in een tabel waarin de afwijkende maatvoering is opgenomen.</p> <p><b>Verwerking</b> Aan de tabel in artikel 16 lid 2 onder 6 wordt de afwijkende maatvoering voor het Weegje 3 en 5 toegevoegd.</p>
<b>Artikel 17, zorgwoning</b>	
23	<p><b>Toelichting</b> In de bouwregels, artikel 17.2, wordt de term <i>'woning'</i> gebruikt onder 2 en 3c terwijl het om een zorgwoning gaat. <b>Verwerking</b> Om verwarring te voorkomen en consistentie te waarborgen wijzigt <i>'woning'</i> hier naar <i>'zorgwoning'</i>.</p>
24	<p><b>Toelichting</b> In de gebruiksregels, artikel 17.3.2 (strijdig gebruik bij Wonen – Zorgwoning), is per abuis het woordje <i>'strijdig'</i> vergeten in de aanhef van de regel.</p> <p><b>Verwerking</b> Dit wordt hersteld.</p>
<b>Artikel 20, Leiding - Leidingstrook</b>	
25	<p><b>Toelichting</b> In artikel 20.2 worden de specifieke gebruiksregel met betrekking tot de <i>'Leiding – Leidingstrook'</i> weergegeven. Onder b wordt genoemd <i>'activiteiten met een verhoogd risico'</i>. Hier is bedoeld <i>'activiteiten met een verhoogd groepsrisico'</i>.</p> <p><b>Verwerking</b> Artikel 20 wordt aangepast.</p>
<b>Artikel 30, algemene bouwregels</b>	
26	<p><b>Toelichting</b> In Artikel 30 - Algemene Bouwregels staat onder 3 het volgende vermeld <i>'Bouwwerken ten behoeve van beheers- of nutsvoorzieningen kunnen, in afwijking van de bouwregels zoals bedoeld in het eerste lid, met een</i></p>

	<p><i>omgevingsvergunning buiten het bouwvlak worden gebouwd. De omgevingsvergunning kan onder de volgende voorwaarden worden verleend:</i>'. De verwijzing naar het eerste lid is per abuis opgenomen.</p> <p><b>Verwerking</b> Dit wordt hersteld.</p>
<b>Artikel 31, Activiteiten in strijd met dit bestemmingsplan</b>	
27	<p><b>Toelichting</b> In artikel 31 – Activiteiten in strijd met dit bestemmingsplan, onder 2, wordt verwezen naar het eerste lid sub b. Dit had echter sub a moeten zijn.</p> <p><b>Verwerking</b> De fout wordt hersteld.</p>
<b>Diverse artikelen</b>	
28	<p><b>Toelichting</b> In het ontwerpbestemmingsplan wordt in verschillende artikelen verwezen naar het beeldkwaliteitsplan (BKP). In de bestemmingen 'Gemengd – Zorgboerderij', 'Hoogwaardige akkernatuur', 'Horeca', 'Wonen' en 'Wonen – Zorgboerderij' is in de planregels het volgende opgenomen: '<i>Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan</i>'. Deze planregel is weinig specifiek en bovendien kent het oude BKP alleen aandachtspunten en tips, geen eisen. Het beeldkwaliteitsplan is eind 2021 zodanig aangepast dat er nu een specifiekere planregel kan worden opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan ziet nu ook op zaken als situering, landschappelijke inpassing, erfbeplanting e.d. De planregel wordt aangepast.</p> <p><b>Verwerking</b> In de betreffende artikelen wordt een nieuwe regel opgenomen</p>

### 4.3 Ambtshalve wijzigingen aan de toelichting

<b>Hoofdstuk 2</b>	
29	<p><b>Toelichting</b> In de toelichting wordt in paragraaf 2.3.2 provinciale verordening, onder het kopje '<i>toetsing</i>', getoetst aan artikel 6.18 van de provinciale omgevingsverordening. In de eerste alinea wordt gesteld dat voor (intensieve) veeteelt alleen plaats is op basis van een omgevingsvergunning. Dit is niet correct. Voor <i>intensieve veeteelt</i> is überhaupt geen plaats in het bestemmingsplan.</p> <p><b>Verwerking</b> De toelichting wordt op dit punt aangepast.</p>
<b>Hoofdstuk 3</b>	
30	<p><b>Toelichting</b> In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op twee plekken in hoofdstuk 3.3 van 'entrepunten' gesproken. Binnen de gemeente Albrandswaard wordt gesproken over Toeristische overstappunten (TOP-locaties). Deze term dekt voor het Buitenland van Rhooon de lading beter. Het betreft immers locaties waar de bezoeker zijn auto kan laten staan om verder het Buitenland van Rhooon in te trekken door 'over te stappen' op de fiets, te paard of te voet.</p> <p><b>Verwerking</b> Paragraaf 3.3 van de toelichting wordt aangepast.</p>
31	<p>In de toelichting wordt in paragraaf 3.3. onder het kopje 'bestaande situatie' gesproken over een vijftal woonbestemmingen die zijn opgenomen. Bij de raadsbehandeling van het ontwerpbestemmingsplan op 7 februari 2021 heeft de raad dit aantal gewijzigd in twee woningen. Dit is op de verbeelding verwerkt. In de toelichting is verwezen naar genoemd raadsbesluit. Bij vaststelling wordt deze tekst geactualiseerd naar 2 woningen. Het onderzoek naar landschappelijk beter inpasbare locaties heeft geen alternatieven opgeleverd. Ook dit wordt in de toelichting aangepast.</p>
<b>Hoofdstuk 5</b>	

32	<p><b>Toelichting</b></p> <p>In de toelichting wordt bij de juridische planbeschrijving onder 5.17 – Wonen Zorgwoning, gesteld dat de wijzigingsbevoegdheid om een 2<sup>e</sup> zorgwoning te realiseren is verwijderd. Dit klopt theoretisch gezien ook. Echter is de wijzigingsbevoegdheid vertaald naar een afwijkingsbevoegdheid. Feitelijk is de wijzigingsbevoegdheid teruggekeerd als afwijkingsbevoegdheid onder artikel 7.3.2. van de regels.</p> <p><b>Verwerking</b></p> <p>De juridische planbeschrijving wordt hierop aangepast.</p>
33	<p><b>Toelichting</b></p> <p>Dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is een middel om de doelstellingen uit het Streefbeeld na te streven. Een van de doelstellingen is dat de boer zijn eigen boterham moet kunnen verdienen. Hiervoor is het van belang dat ieder bedrijf over voldoende grond beschikt. Om de natuurmaatregelen te behalen is namelijk minder grond in gebruik per bedrijf waar ook inkomsten uit verworven kunnen worden. Het is daarom van belang een minimale oppervlakte te stellen per bedrijf om de economische uitvoerbaarheid van dit plan aan te kunnen tonen. Dit geldt met name voor de bedrijven ten zuiden van de Essendijk. De minimale oppervlakte ten behoeve van natuurinclusieve landbouw wordt daar daarom gesteld op 100 hectare per agrarisch bedrijf.</p> <p><b>Verwerking</b></p> <p>De juridische planbeschrijving onder 5.7 - Artikel 7; Hoogwaardige akkernatuur wordt hierop aangepast.</p>
<b>H6.1 - Economische uitvoerbaarheid</b>	
34	<p><b>Toelichting</b></p> <p>De tekst voor economische uitvoerbaarheid (H6.1) kan met de huidige kennis een stuk concreter worden geformuleerd. Samen met de gebiedscoöperatie is gekeken naar een nieuwe formulering waaruit beter blijkt hoe de agrariër zijn inkomen genereert en welke rol dit plan heeft in de overgang naar natuurinclusieve landbouw binnen Nederland en Europa. Daaruit komt ook het experimentele karakter beter naar voren. Ook bleek uit de oude formulering onvoldoende wat er gebeurt als er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om de doelen uit het streefbeeld te behalen. Dit wordt in de nieuwe formulering beter benadrukt, ondanks dat er nog steeds onzekerheden bestaan. Garanties kunnen niet worden gegeven.</p> <p><b>Verwerking</b></p> <p>Er is een nieuw tekstvoorstel gedaan die de gehele paragraaf voor de economische uitvoerbaarheid vervangt.</p>
<b>Bijlage 1</b>	
35	<p><b>Toelichting</b></p> <p>Bijlage 1 van de toelichting bevat de m.e.r.-beoordeling. Per abuis is deze op pagina 16 niet aangepast naar aanleiding van de wijziging in bezoekersaantallen op een piekzondag bij de Graaf van Portland toen dit in het ontwerpbestemmingsplan is doorgevoerd.</p> <p><b>Verwerking</b></p> <p>Deze wijziging van 1.200 naar 600 á 700 bezoekers op een drukke zondag wordt nu alsnog doorgevoerd.</p>
<b>Bijlage 4</b>	
36	<p><b>Toelichting</b></p> <p>Bijlage 4 van de toelichting bevat op pagina 28 de volgende zinsnede: 'De ontwikkeling ligt enigszins van de dijk af en is relatief groot. Toch draagt de ontwikkeling bij aan een eigen en sterke identiteit van het Buitenland van Rhoon.' Deze zinsnede rijmt niet met de verkleining die we hebben doorgevoerd naar aanleiding van het voorontwerp.</p> <p><b>Verwerking</b></p> <p>De zinsnede 'relatief groot' wordt hersteld, zodat de relatie met de openheid en zichtbaarheid van de polder en de identiteit en kennisverspreiding over de polder meer naar voren komen in de tekst.</p>
<b>Bijlage 6, beleidsregel Beeldkwaliteitsplan</b>	
37	<p><b>Toelichting</b></p> <p>Voor de compleetheit hebben wij de beleidsregel 'Beeldkwaliteitsplan' (BKP) toegevoegd als bijlage 6 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Het Beeldkwaliteitsplan is een beleidsregel en maakt als zodanig geen onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders zijn het</p>

bevoegd gezag voor het vaststellen of wijzigen van de beleidsregel. Door de beleidsregel op te nemen in het bestemmingsplan, wordt daarmee automatisch de raad bevoegd gezag, mocht er in de toekomst een wijziging van deze beleidsregel aan de orde zijn. Dat is niet de bedoeling. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarom verwijderd uit het vast te stellen bestemmingsplan.

**Verwerking**

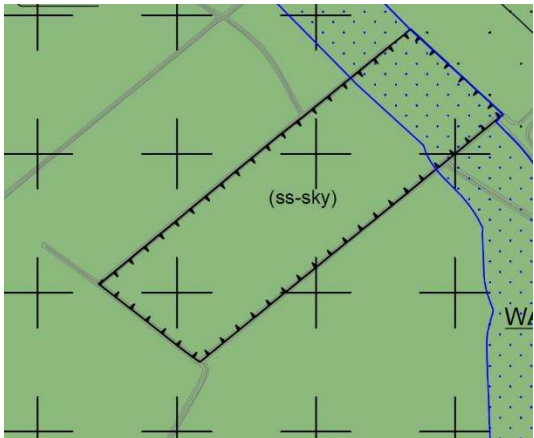
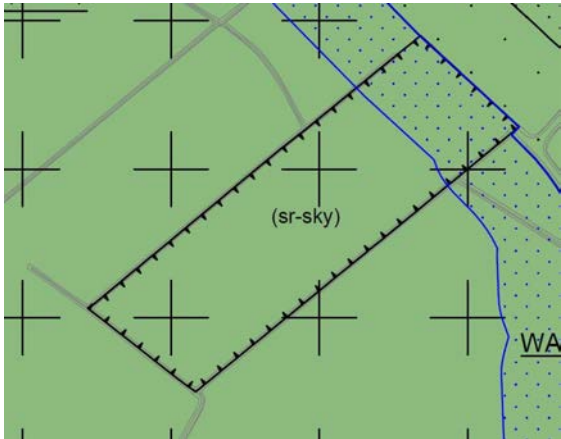
Het beeldkwaliteitsplan, Bijlage 6 van de toelichting, wordt verwijderd.



## 5. WIJZIGING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

In dit hoofdstuk worden de letterlijke wijzigingsvoorstellen beschreven naar aanleiding van de gegrond verklaarde zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen worden gerangschikt naar wijzigingen op de verbeelding, wijzigingen in de regels en wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan. De gewijzigde teksten zijn *cursief* en tussen ‘aanhalingstekens’ weergegeven.

### 5.1 Verbeelding

	Wijziging	N.a.v. zienswijze (zw) of ambtshalve wijziging (aw)
1.	<p>In de legenda van de verbeelding en op de verbeelding zelf wijzigen de aanduidingen ‘specifieke vorm van sport – skydive’ in ‘specifieke vorm van <i>recreatie</i> – skydive’.</p> <p>Situatie bij ontwerp:</p>  <p>Situatie bij vaststelling:</p> 	Zw 6, punt 3

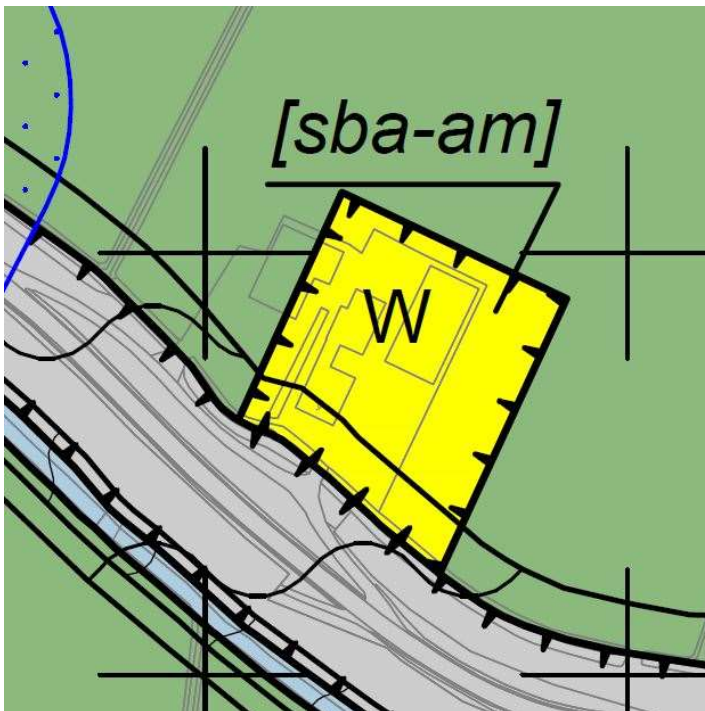
2. Ter plaatste van Essendijk 9 wijzigt de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur' inclusief bouwvlak naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering'.

Zw 9, punt 3

Situatie bij ontwerp:



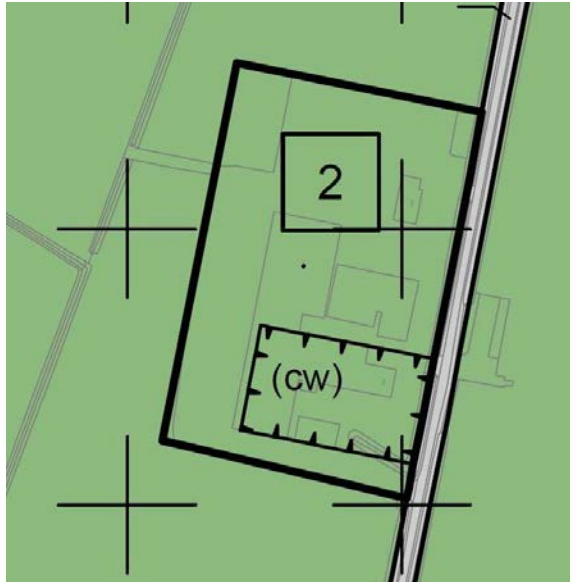
Situatie bij vaststelling:



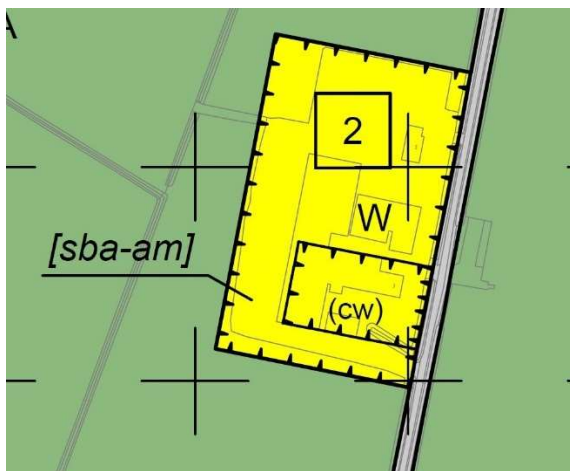
3. Ter plaatste van het Weegje 3 en 5 wordt de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur' inclusief bouwvlak gewijzigd naar 'Wonen' voor de kadastrale percelen 1729 en 1245. Ook de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering' wordt opgenomen. De aanduiding voor 'cultuurhistorische waarden' blijft behouden.

Aw 2

Situatie bij ontwerp:



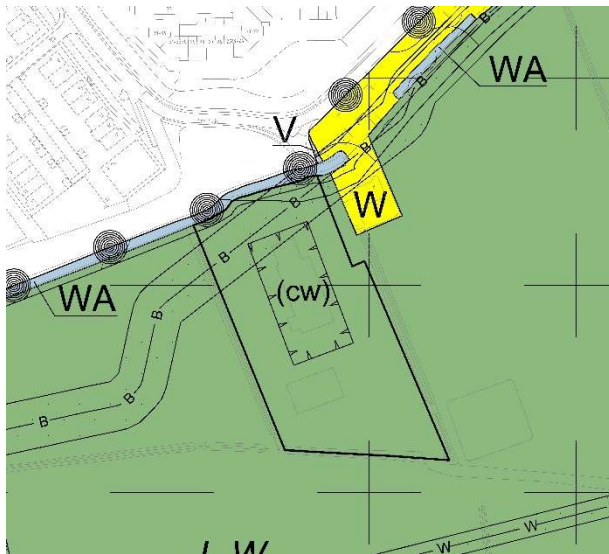
Situatie bij vaststelling:



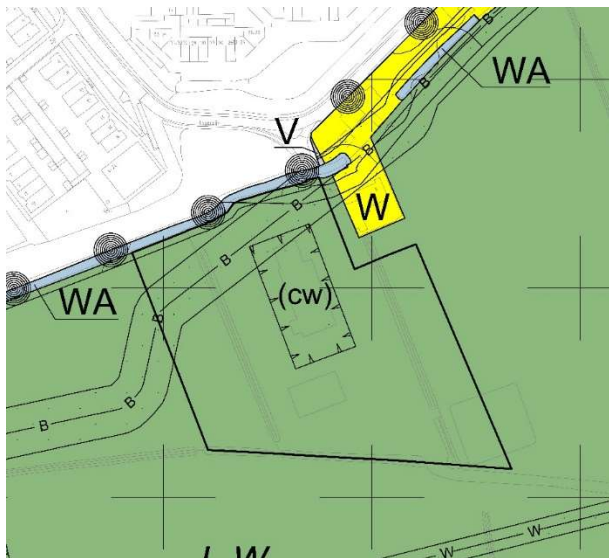
4. Het bouwvlak van Essendijk 4 (De Zegenhoeve) wordt vergroot, zodat heel kadastraal perceel RHO00-C-1532 en het oostelijke deel van RHO00-C-1548 bij het bouwvlak worden gevoegd.

Aw 1

Situatie bij ontwerp:

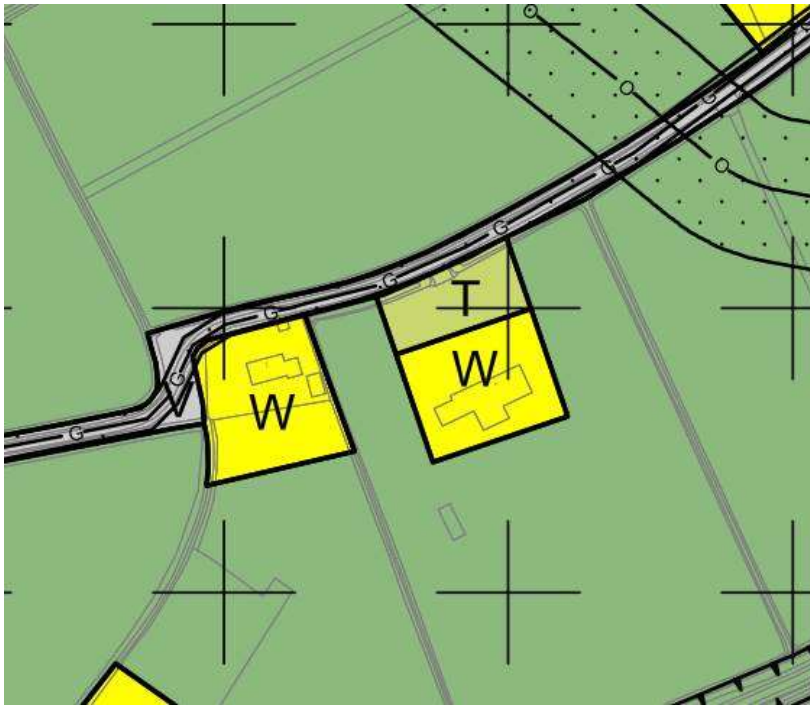


Situatie bij vaststelling:



5. Het bouwvlak van Lageweg 4 wordt vergroot, zodat de verleende vergunning voor het poolhouse en zwembad in het bestemmingsplan is verwerkt. Aw 3

Situatie bij ontwerp:



Situatie bij vaststelling:



## 5.2 Regels

Hoofdstuk	N.a.v. thematische beantwoording (Tb), zienswijze (Zw), of ambtshalve wijziging (Aw)
Hoofdstuk 1	
<p>1. De begrippen '1.15 - beperkt kwetsbaar object' en '1.41 - kwetsbaar object' zijn als volgt toegevoegd aan artikel 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.15 - Beperkt kwetsbaar object: <i>'een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een richtwaarde is bepaald voor het plaatsgebonden risico, waar rekening mee gehouden moet worden. In artikel 1 lid 1 onder b van het Bevi wordt een opsomming gegeven van objecten die onder deze definitie vallen.'</i></li> <li>- 1.41 - Kwetsbaar object: <i>'Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde is bepaald voor het plaatsgebonden risico, die in acht genomen moet worden. In artikel 1 lid 1 onder l van het Bevi wordt een opsomming gegeven van objecten die onder deze definitie vallen.'</i></li> </ul> <p>De overige nummers in de begripsbepaling worden doorgenummerd.</p>	Aw 6
<p>2. In de begripsbepaling wordt het begrip '1.29 - evenement' als volgt toegevoegd:</p> <p><i>'1.29 – evenement</i>  <i>Een evenement is een voor publiek toegankelijk en/of besloten georganiseerde activiteit die gedurende een periode van één dag meer dan 50 bezoekers trekt. Zaalverhuur ten behoeve van de exploitatie van een horecavoorziening wordt niet gezien als evenement.'</i></p> <p>De overige nummers in de begripsbepaling worden doorgenummerd.</p>	Tb 1.13
<p>3. De begripsbepaling 1.35 is als volgt aangepast:</p> <p>1.35 intensieve veehouderij  het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel zonder weidegang, waarbij het houden van deze dieren niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel. <del>Daarnaast is het houden van dieren voor melk of melkproducten niet toegestaan in gevallen waarbij het houden niet grondgebonden is.</del></p>	Aw 4
<p>4. In de begripsbepaling wordt het begrip 'kleinschalige dagrecreatieve voorziening' als volgt toegevoegd:</p> <p>1.39 kleinschalige dagrecreatieve voorziening  Een kleinschalige voorziening die ten dienste staat van extensieve dagrecreatie, zoals een uitkijktoren, informatie voorziening, schuilgelegenheid of anderszins die bijdraagt aan de beleving van het Buitenland van Rhoon.</p>	Aw 7
<p>5. In de begripsbepaling wordt het begrip 'permanente bewoning' als volgt toegevoegd:</p> <p><i>'1.50 permanente bewoning</i>  <i>Gebruik van een ruimte als hoofdverblijf.'</i></p> <p>De overige nummers in de begripsbepaling worden doorgenummerd.</p>	Aw, 8
<p>6. Begripsbepaling 1.51 uitwerking Streefbeeld wordt verwijderd uit de regels. De overige nummers in de begripsbepaling worden hernummerd.</p>	Zw 16, punt 2

7.	Begripsbepaling 1.52 – verkeersaantrekkende werking, luidt na de aanpassing als volgt: 'het aantrekken van (nieuwe) bezoekers ter plaatse van de activiteit met als gevolg een stijging van de <i>gemotoriseerde</i> verkeersintensiteit op het plaatselijke wegennet en een grotere vraag naar parkeerplekken.'	Aw 5
<b>Hoofdstuk 2</b>		
8.	Artikel 3.1 onder 2, sub a wijzigt naar: '(ervaring kunnen opdoen met) het verweven van natuur, landbouw en recreatie'.	Aw 9
<b>Hoofdstuk 3</b>		
9.	In de bouwregels van artikel 5 Gemengd – Zorgboerderij, wordt onder sub 6 de regel: <i>'Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan'</i> vervangen door <i>'Nieuwe gebouwen dienen te passen binnen het poldergebied en dienen de beleving daarvan in stand te houden en te versterken. Hiertoe geldt dat nieuwe gebouwen voldoen aan de vereisten uit het Beeldkwaliteitsplan voor de van toepassing zijnde typologieën, ten aanzien van positie en oriëntatie, kap en bouwhoogte, materiaal en kleurgebruik en organisatie van de kavel'.</i>	Aw 28
10.	In de specifieke gebruiksregel van artikel 5 Gemengd – Zorgboerderij, wordt een nieuw lid en sub toegevoegd, luidend: <b>'5.3 Specifieke gebruiksregels</b> <b>5.3.1. Strijdig gebruik</b> <i>Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor intensieve veehouderij.'</i>	Zw 16, punt 6
11.	In artikel 7, Hoogwaardige Akkernatuur, wordt in lid 1 onder h toegevoegd, het artikel 32.4	Zw 16, punt 2
12.	In artikel 7 Hoogwaardige Akkernatuur wordt in lid 1 de twee aanduidingen 'specifieke vorm van sport – skydive' gewijzigd in 'specifieke vorm van recreatie – skydive'.	Zw 6 punt 3
13.	In artikel 7 'Hoogwaardige akkernatuur' wordt in de bouwregels onder lid 2, sub 5 als volgt gewijzigd: 'In afwijking van het bepaalde onder 2 bedraagt de bouw- en goothoogte van nieuwe bijgebouwen maximaal 6 m respectievelijk 3 m, met uitzondering van een hooiberg, schuurberg of kapberg waarvan de maximale hoogte 8 meter bedraagt'.	Aw 10
14.	In artikel 7 'Hoogwaardige akkernatuur' worden in de bouwregels 7.2 na sub 6, een nieuw sub 7 opgenomen (de overige nummers worden doorgenummerd) dat luidt als volgt:  In afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 zijn buiten het bouwvlak toegestaan: a. erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 m; b. gebouwen, uitsluitend ten behoeve van nutsvoorziening en met een oppervlakte van ten hoogste 50 m <sup>2</sup> per gebouw; c. bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde, ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting; d. overige bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.	Aw 11
15.	In artikel 7 'Hoogwaardige akkernatuur' worden in de bouwregels (7.2 onder 7) en in Afwijken van de bouwregels (7.3.1 onder b en onder 7.3.2. onder a) de regel: <i>'Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan'</i> vervangen door <i>'Nieuwe gebouwen dienen te passen binnen het poldergebied en dienen de beleving daarvan in stand te houden en te versterken. Hiertoe geldt dat nieuwe gebouwen voldoen aan de vereisten uit het Beeldkwaliteitsplan voor de van toepassing zijnde typologieën, ten aanzien van positie en oriëntatie, kap en bouwhoogte, materiaal en kleurgebruik en organisatie van de kavel'.</i>	Aw 25



16.	<p>Artikel 7' 'Hoogwaardige akkernatuur' wordt in lid 3, Afwijken van de bouwregels onder 1, sub a als volgt gewijzigd:</p> <p>a. De nieuwe bebouwing noodzakelijk <i>en doelmatig</i> is voor de bedrijfsvoering en de realisatie of beheer van de bestemming Hoogwaardige akkernatuur <i>ten behoeve van de bedrijfsvoering van een volwaardig extensief agrarisch bedrijf</i>;</p> <p>In dezelfde bepaling onder 7.3.1. wordt een sub c toegevoegd:</p> <p>c. <i>Het bouwvlak na overschrijding maximaal 2 hectare bedraagt</i>;</p> <p>De overige subnummers worden doorgenummerd.</p>	Aw 10
17.	<p>In artikel 7 lid 3 wordt een nieuwe sublid toegevoegd, luidend:</p> <p><b>7.3.3 Realiseren kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen</b></p> <p>Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel <a href="#">7.2</a> onder 1 en 2 voor het bouwen van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen met dien verstande dat:</p> <p>a. Dergelijke voorzieningen buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden</p> <p>b. Het oppervlak van de voorziening niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 meter</p> <p>c. De voorziening wordt ingepast in het landschap in ieder geval door gebruik te maken van gebiedseigen materialen</p> <p>d. De voorziening geen hinder oplevert voor het verkeer en de verkeersveiligheid niet in het geding is</p> <p>e. Ten behoeve van de beoordeling van het bepaalde onder c wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de <a href="#">Gebiedscoöperatie</a>.</p> <p>f. Ten behoeve van de beoordeling van het bepaalde onder d wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de wegbeheerder</p>	Aw 13
18.	<p>In artikel 7' 'Hoogwaardige akkernatuur' wordt in lid 4, Uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, wordt 1c als volgt gewijzigd:</p> <p>c. <del>het uitvoeren van</del> grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven en diepploegen;</p>	Aw 14
19.	<p>Aan artikel 7, 'Hoogwaardige akkernatuur' wordt een nieuw lid en sub toegevoegd, luidende:</p> <p><b>'7.4 Specifieke gebruiksregels</b></p> <p><b>7.4.1 Strijdig gebruik</b></p> <p><i>Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:</i></p> <p>a. <i>het gebruik van gronden en bouwwerken voor intensieve veehouderij;</i></p> <p>b. <i>ter plaatse van de gronden ten zuiden van de Essendijk, het gebruik van in totaal minder dan 100 hectare aan gronden ten behoeve van natuurinclusieve landbouw behorende bij één agrarisch bedrijf.'</i></p>	Zw 16, punt 6 (sub a) Aw 15 (sub b)
20.	<p>In artikel 9, Horeca, wordt in de bouwregels onder lid 2, sub 5 als volgt gewijzigd:</p> <p>'Bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gerealiseerd mits de bouwhoogte en goothoogte niet meer dan 6 meter respectievelijk 3 meter bedragen.'</p>	Aw 16
21.	<p>In artikel 9, Horeca, wordt in de bouwregels onder lid 2, sub 6 als volgt gewijzigd:</p> <p>6. In afwijking van het eerste lid mogen bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde ook worden gerealiseerd binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen', mits de bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde niet als <del>een</del> (beperkt) kwetsbare objecten worden gebruikt.</p>	Aw 17



22.	In artikel 9, Horeca, wordt in de bouwregels onder lid 2, sub 8: <i>'Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan'</i> vervangen door <i>'Nieuwe gebouwen dienen te passen binnen het poldergebied en dienen de beleving daarvan in stand te houden en te versterken. Hiertoe geldt dat nieuwe gebouwen voldoen aan de vereisten uit het Beeldkwaliteitsplan voor de van toepassing zijnde typologieën, ten aanzien van positie en oriëntatie, kap en bouwhoogte, materiaal en kleurgebruik en organisatie van de kavel'</i> .	Aw 28																																										
23.	Artikel 10, Recreatie, wordt in lid 1 sub 2 als volgt aangepast: 2. Gronden en bouwwerken mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan <u>9.2. 10.2</u>	Aw 18																																										
24.	Artikel 12, Tuin, wordt lid 2 als volgt gewijzigd: <b>12.2 Bouwregels</b> 1. <i>De bestaande bebouwing is toegestaan.</i> 2. Binnen de bestemming tuin geldt een bouwverbod. Uitsluitend perceelafscheidings van maximaal 1,5 meter hoog zijn toegestaan.	Aw 19																																										
25.	In artikel 13, Verkeer wijzigt de bestemmingsomschrijving sub g als volgt: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bomendijken' uitsluitend bestaande cultuurhistorische dijklichamen met aan weerszijden van de <del>naastgelegen</del> weg de <i>'naastgelegen'</i> bomenrijen.	Aw, 20																																										
26.	In artikel 16, Wonen, wijzigt sub 2c van de bouwregels van lid 2 als volgt: <i>'de maximale inhoud van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>.'</i>	Aw 21																																										
27.	In artikel 16, Wonen, wijzigt in de bouwregels van lid 2 de tabel onder sub 6 als volgt: <table border="1" data-bbox="225 1106 1273 1800"> <thead> <tr> <th>Locatie</th> <th>Maatvoering maximum bebouwd oppervlakte voor hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen</th> <th>Maatvoering maximale inhoud van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen</th> <th>Maximum bouwhoogte hoofdgebouw</th> <th>Maximum bouwhoogte bijgebouwen</th> <th>Maximum goothoogte bijgebouwen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Essendijk 7a</td> <td>303 m<sup>2</sup></td> <td>niet afwijkend</td> <td>niet afwijkend</td> <td>7 meter</td> <td>3,6 meter</td> </tr> <tr> <td>Essendijk 9a</td> <td>374 m<sup>2</sup></td> <td>niet afwijkend</td> <td>niet afwijkend</td> <td>niet afwijkend</td> <td>3,6 meter</td> </tr> <tr> <td>Koedood 29</td> <td>500 m<sup>2</sup></td> <td>niet afwijkend</td> <td>niet afwijkend</td> <td>8 meter</td> <td>niet afwijkend</td> </tr> <tr> <td>Essendijk tussen 58 en 64</td> <td>niet van toepassing</td> <td>700 m<sup>3</sup></td> <td>10 m</td> <td>niet afwijkend</td> <td>niet afwijkend</td> </tr> <tr> <td>Het Weegje 3 en 5</td> <td>953 m<sup>2</sup></td> <td><i>niet afwijkend</i></td> <td><i>niet afwijkend</i></td> <td><i>niet afwijkend</i></td> <td>3,6 meter</td> </tr> <tr> <td>Essendijk 9</td> <td>414 m<sup>2</sup></td> <td><i>niet afwijkend</i></td> <td><i>niet afwijkend</i></td> <td>7 meter</td> <td>3,6 meter</td> </tr> </tbody> </table>	Locatie	Maatvoering maximum bebouwd oppervlakte voor hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen	Maatvoering maximale inhoud van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen	Maximum bouwhoogte hoofdgebouw	Maximum bouwhoogte bijgebouwen	Maximum goothoogte bijgebouwen	Essendijk 7a	303 m <sup>2</sup>	niet afwijkend	niet afwijkend	7 meter	3,6 meter	Essendijk 9a	374 m <sup>2</sup>	niet afwijkend	niet afwijkend	niet afwijkend	3,6 meter	Koedood 29	500 m <sup>2</sup>	niet afwijkend	niet afwijkend	8 meter	niet afwijkend	Essendijk tussen 58 en 64	niet van toepassing	700 m <sup>3</sup>	10 m	niet afwijkend	niet afwijkend	Het Weegje 3 en 5	953 m <sup>2</sup>	<i>niet afwijkend</i>	<i>niet afwijkend</i>	<i>niet afwijkend</i>	3,6 meter	Essendijk 9	414 m <sup>2</sup>	<i>niet afwijkend</i>	<i>niet afwijkend</i>	7 meter	3,6 meter	Zw 9, punt 3 en Aw 22
Locatie	Maatvoering maximum bebouwd oppervlakte voor hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen	Maatvoering maximale inhoud van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen	Maximum bouwhoogte hoofdgebouw	Maximum bouwhoogte bijgebouwen	Maximum goothoogte bijgebouwen																																							
Essendijk 7a	303 m <sup>2</sup>	niet afwijkend	niet afwijkend	7 meter	3,6 meter																																							
Essendijk 9a	374 m <sup>2</sup>	niet afwijkend	niet afwijkend	niet afwijkend	3,6 meter																																							
Koedood 29	500 m <sup>2</sup>	niet afwijkend	niet afwijkend	8 meter	niet afwijkend																																							
Essendijk tussen 58 en 64	niet van toepassing	700 m <sup>3</sup>	10 m	niet afwijkend	niet afwijkend																																							
Het Weegje 3 en 5	953 m <sup>2</sup>	<i>niet afwijkend</i>	<i>niet afwijkend</i>	<i>niet afwijkend</i>	3,6 meter																																							
Essendijk 9	414 m <sup>2</sup>	<i>niet afwijkend</i>	<i>niet afwijkend</i>	7 meter	3,6 meter																																							

28.	In artikel 16, Wonen, wordt in de bouwregels onder lid 2, sub 8: Binnen de bestemming 'Wonen' (art. 16.2 onder 8) wordt de regel: <i>'Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan'</i> vervangen door <i>'Nieuwe gebouwen dienen te passen binnen het poldergebied en dienen de beleving daarvan in stand te houden en te versterken. Hiertoe geldt dat nieuwe gebouwen voldoen aan de vereisten uit het Beeldkwaliteitsplan voor de van toepassing zijnde typologieën, ten aanzien van positie en oriëntatie, kap en bouwhoogte, materiaal en kleurgebruik en organisatie van de kavel'.</i>	Aw 28
29.	In artikel 17, Wonen – Zorgwoning, wordt in de bouwregels (17.2) onder sub 2 en 3c 'woning' vervangen door 'zorgwoning'.	Aw 23
30.	In artikel 17, Wonen – Zorgwoning van wordt onder strijdig gebruik, 17.3.2 het woordje 'strijdig' toegevoegd zodat de volgende aanhef ontstaat: Tot een 'strijdig' gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:	Aw 24
31.	Binnen artikel 17, Wonen – Zorgboerderij wordt in de bouwregels onder lid 2 sub 8: <i>'Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan'</i> vervangen door <i>'Nieuwe gebouwen dienen te passen binnen het poldergebied en dienen de beleving daarvan in stand te houden en te versterken. Hiertoe geldt dat nieuwe gebouwen voldoen aan de vereisten uit het Beeldkwaliteitsplan voor de van toepassing zijnde typologieën, ten aanzien van positie en oriëntatie, kap en bouwhoogte, materiaal en kleurgebruik en organisatie van de kavel'.</i>	Aw 28
32.	Artikel 20, Leiding – Leidingstrook wordt in de specifieke gebruiksregels in 20.2 sub b als volgt aangevuld: b. andere activiteiten met een verhoogd <i>groepsrisico</i> .	Aw 25
33.	In artikel 20, Leiding – Leidingstrook worden de volgende wijzigingen overgenomen en aangepast in de regels van het bestemmingsplan: - Artikel 20.4, sub 1, is aangevuld met: <i>'h. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de buisleidingen.'</i> - Artikel 20.4, sub 2, is aangevuld met: <i>'d. het aanbrengen en het in bedrijf nemen van buisleidingen en kabels en bijhorende voorzieningen voor een goed functioneren van de buisleidingenstraat betreffen; en e. zijnde graafwerkzaamheden in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.'</i> - Artikel 20.4, sub 4, wijzigt naar: <i>'Alvorens een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 20.4 onder 1 wordt verleend vraagt het bevoegde gezag advies aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en aan LSNed.'</i> - De overige subletters worden herletterd.	Zw, 14 punt 2
34.	In artikel 21, Leiding - Olie.1 wordt bestemmingsomschrijving als volgt gewijzigd: <u>'21.1 Bestemmingsomschrijving</u> <i>De als Leiding-Olie aangewezen gronden zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:</i> <i>a) de aanleg, het gebruik en instandhouding van een ondergrondse buisleiding (met een diameter van ten hoogste 24 inch en een druk van ten hoogste 62 bar) voor het transport van olieproducten met de daarbij behorende belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding en bijbehorende voorzieningen (zoals afsluiters, afsluiters huisjes, meet- &amp; regelkasten etc.)</i> <i>b) de bij de in 21.1.a) genoemde buisleiding behorende veiligheidszone externe veiligheid.'</i>	Zw 8, punt 2

35.	In artikel 21 Leiding - Olie wordt 21.3, Afwijken van de bouwregels als volgt gewijzigd: <i>'21.3 Afwijken van de bouwregels Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien: a) de belangen en de veiligheid van de betrokken buisleiding(en) niet worden geschaad, b) vooraf positief advies schriftelijk is verkregen van de betrokken leidingexploitant, c) er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.'</i>	Zw 8, punt 3
36.	In artikel 21 Leiding – Olie wordt 21.6 onder 1 als volgt gewijzigd: Het is verboden op of in de in deze bestemming begrepen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren: <i>'a) het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, ophogen, woelen of mengen van gronden; b) het wijzigen van maaiveld- of weghoogte; c) het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse kabels, leidingen of drainage; d) het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere open of gesloten oppervlakteverhardingen; e) het aanleggen, verdiepen, vergraven, verruimen, verbreden of dempen van greppels, sloten, watergangen, vijvers en overige waterpartijen; f) het in de bodem heien, indrijven, ingraven of aanbrengen van voorwerpen zoals palen, hekwerken, lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair; g) het aanbrengen van oeverbeschoeiing; h) het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen en/of hoger opgroeien dan 1,5 meter; i) het rooien van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen; j) het al dan niet tijdelijk inrichten van evenemententerreinen; k) werkzaamheden welke een wijziging van de grondwaterstand veroorzaken;'</i>	Zw 8, punt 5
37.	In artikel 21 Leiding – Olie wordt 21.6 onder 2 als volgt gewijzigd: <i>Het in sub 1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden: a) die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan b) die het normale onderhoud en beheer ten aanzien van de buisleiding en belemmerde strook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen; c) zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet Informatie-uitwisseling Bovengrondse en Ondergrondse Netten (WIBON); d) van of namens de leidingbeheerder, welke gericht zijn op het verwijderen van de genoemde verboden beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen; e) die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;'</i>	Zw 8, punt 6
<b>Hoofdstuk 4</b>		
38.	Artikel 30, Algemene bouwregels, wordt de aanhef onder lid 3 als volgt gewijzigd: <i>'Bouwwerken ten behoeve van beheers- of nutsvoorzieningen kunnen, in afwijking van de bouwregels zoals bedoeld in het eerste lid, met een omgevingsvergunning buiten het bouwvlak worden gebouwd. De omgevingsvergunning kan onder de volgende voorwaarden worden verleend:'</i>	Aw 26
39.	In artikel 31, Activiteiten in strijd met dit bestemmingsplan, is in lid 2 de verwijzing naar sub b, vervangen door een verwijzing naar sub a	Aw 27

40.	<p>Artikel 32, bestemmingsplanactiviteit, wordt in zijn geheel als volgt aangepast:</p> <p><b>Artikel 32 Bestemmingsplanactiviteit</b>  <b>32.1 Akkerbouw en natuur ter plaatse van gronden met de bestemming Hoogwaardige akkernatuur</b></p> <p>1. Ter plaatse van de gronden bestemd voor <u>Hoogwaardige akkernatuur</u> zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan indien het college een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit verleent:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. extensieve akkerbouw, waarbij andere gewassen of in een andere samenstelling worden geteeld dan genoemd in de bestemmingsomschrijving van de bestemming <u>Hoogwaardige akkernatuur</u>;</li> <li>b. <u>natuurinclusieve landbouw</u>, waarbij sprake is van het inzetten van vee ten behoeve van natuurmaatregelen;</li> <li>c. natuurinclusieve landbouw, waarbij het percentage natuurmaatregelen afwijkt van het percentage genoemd in de bestemmingsomschrijving van de bestemming <u>Hoogwaardige akkernatuur</u>;</li> <li>d. natuurinclusieve landbouw, waarbij afgeweken wordt van de in de bestemmingsomschrijving van de bestemming <u>Hoogwaardige akkernatuur</u> onder <u>7.1</u> onder a, natuur genoemde SNL natuurdoeltypen en ANLb beheerpakketten;</li> </ol> <p>2. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend indien de activiteiten geen afbreuk doen aan de doelen zoals die in artikelen <u>3</u> en <u>4</u> zijn benoemd, <i>waarbij het volgende geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>de activiteiten in lid 1 onder a zijn uitsluitend toegestaan indien de voor het totale gebied, zoals begrepen in het Streefbeeld, beoogde samenstelling van gewassen wordt of kan worden bereikt.</i></li> <li>○ <i>de activiteiten in lid 1 onder c zijn uitsluitend toegestaan indien de voor het totale gebied, zoals begrepen in het Streefbeeld, beoogd percentage natuurmaatregelen wordt of kan worden bereikt.</i></li> <li>○ <i>de activiteiten in lid 1 onder c zijn uitsluitend toegestaan indien het percentage natuurmaatregelen van de gronden behorende tot dezelfde bedrijfsvoering niet minder bedraagt dan 20%.</i></li> <li>○ <i>de activiteiten in lid 1 onder a en c zijn uitsluitend toegestaan indien een (andere) doelstelling uit artikel 3 of 4 wordt bereikt, bijvoorbeeld ten aanzien van een kortere keten van de producten naar de markt dan wel de recreatieve doelstelling;</i></li> <li>○ <i>de activiteiten in lid 1 onder b zijn uitsluitend toegestaan indien het houden van vee ondergeschikt is aan- en ten dienste staat van de natuurinclusieve landbouw;</i></li> <li>○ <i>de activiteiten in lid 1 onder d zijn uitsluitend toegestaan indien door het afwijken van de onder 7.1 onder a, natuur genoemde SNL natuurdoeltypen en ANLb beheerpakketten geen afbreuk wordt gedaan aan het bereiken van de natuurdoelstellingen.;</i></li> </ul> <p><del>3. Bij het bepalen of voldaan wordt aan lid 2, wordt getoetst aan de <u>uitwerking Streefbeeld</u>.</del></p> <p>4. Het college wint advies in bij de <u>Gebiedscoöperatie</u> over het voldoen aan het gestelde in artikel <u>32.1</u> onder 2.</p>	Zw 16, punt 2
-----	--	---------------

### 32.2 Kamperen bij de boer ter plaatse van gronden met de bestemming Hoogwaardige akkernatuur

1. Ter plaatse van, of aansluitend aan een bouwvlak van de gronden bestemd voor Hoogwaardige akkernatuur verleent het college een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit voor kamperen bij de boer indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - a. het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 15;
  - b. voorzieningen voor kamperen bij de boer zijn binnen bestaande bebouwing gesitueerd;
  - c. de landschappelijke openheid mag niet onevenredig worden aangetast;
  - d. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;
  - e. er is geen sprake van overlast en lichthinder voor de directe omgeving;
  - f. de verkeersaantrekkende werking neemt niet onevenredig toe;
  - g. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
  - h. ter plaatse van waar kampeermiddelen gesitueerd worden, is geen verharding toegestaan.
2. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend indien de activiteiten geen afbreuk doen aan de doelen zoals die in artikelen 3 en 4 zijn benoemd;
3. Het college wint advies in bij de Gebiedscoöperatie over het voldoen aan het gestelde in artikel 32.2 lid 1 onder c tot en met e.

### 32.3 Verkeersmaatregelen

1. *Ter plaatse van de bestemming Hoogwaardige Akkernatuur, verleent het college een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit voor verkeersmaatregelen zoals het verstevigen of verharden van wegbermen of het verbreden van wegen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*
  - a. *de verkeersmaatregelen worden alleen genomen in gebieden die direct grenzen aan de bestemming Verkeer;*
  - b. *in geval van verbreding mag deze maximaal 1,5 meter aan elke zijde van de weg bedragen;*
  - c. *natuur- en cultuurhistorische waarden, zoals bijvoorbeeld bomendijken, mogen niet onevenredig worden geschaad.*
  - d. *Het bevoegd gezag heeft voldoende zekerheid verkregen dat met het initiatief wordt voldaan aan andere regelgeving*

	<p>2. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend indien de activiteiten geen afbreuk doen aan de doelen zoals die in artikelen <a href="#">3</a> en <a href="#">4</a> zijn benoemd;</p> <p>3. Het college wint advies in bij de <a href="#">Gebiedscoöperatie</a> over het voldoen aan het gestelde in artikel <a href="#">32.3</a> lid 1 onder c.</p> <p><b>32.4 Overige gebruiksactiviteiten</b></p> <p>1. Ter plaatse van gronden waarop het Streefbeeld betrekking heeft, verleent het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit voor gebruiksactiviteiten die niet specifiek zijn benoemd in de bestemmingsomschrijvingen in Hoofdstuk <a href="#">3</a>, maar waarmee wel wordt bijgedragen aan het behalen van de doelen zoals benoemd in artikelen 3 en 4, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:</p> <p>a. <i>Functies dragen bij aan de ontwikkeling en beheer van het gebied</i></p> <p>b. <i>Functies dragen bij aan de beleving van het gebied, waarbij gedacht kan worden aan functies als recreatie, horeca, educatie en cultuur-, landschap- en natuurbeleving.</i></p> <p>c. <i>De functies leiden niet tot aantasting van:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>een goed woon- en leefklimaat;</i></li> <li>o <i>natuur- en landschapswaarden</i></li> <li>o <i>cultuurhistorische waarden</i></li> <li>o <i>de openheid, de rust en de mogelijkheden voor bedrijfsexploitatie van agrarische bedrijven voor Hoogwaardige akkernatuur, voor zover de activiteiten betrekking hebben op gronden ten zuiden van de Essendijk</i></li> </ul> <p>d. het bevoegd gezag heeft voldoende zekerheid verkregen dat met het initiatief wordt voldaan aan andere regelgeving;</p> <p>e. indien ter plaatse van de beoogde locatie een dubbelbestemming of waarde geldt waarvoor in dit plan een of meer doelen zijn beschreven, het initiatief geen belemmering vormt voor het behalen van die doelen.</p> <p>2. Het college wint advies in bij de <a href="#">Gebiedscoöperatie</a> over het voldoen aan het gestelde in artikel 32.4 lid 1 onder a tot en met c.</p>	
41.	<p>Door het vervallen van de beleidsregel ‘uitwerking Streefbeeld’, wordt artikel 34 als volgt gewijzigd:</p> <p><b>Artikel 34 Beleidsregels</b></p> <p>1. De beleidsregels <a href="#">uitwerking Streefbeeld</a> en <a href="#">beeldkwaliteitsplan</a> kunnen na vaststelling van dit plan door het college worden gewijzigd, ingetrokken of herzien.</p> <p>2. Bij de beslissing op de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in <a href="#">Artikel 32</a> worden de beleidsregels betrokken zoals die op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning luidten, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode wijzigten, rekening wordt gehouden met die wijziging(en).</p>	Zw 16

### 5.3 Toelichting

1.	<p>Paragraaf 2.3.2, artikel 6.18 Agrarische bedrijven, onder het kopje ‘Toetsing’ wijzigt alinea 1:</p> <p>‘Het plangebied kent een historie van akkerbouw. Met dit bestemmingsplan wordt de biodiversere en bodem kwalitatief gezien gezondere manier van het ‘oude’ boeren geherintroduceerd. De agrarische bedrijven zullen zich richten op natuurinclusieve landbouw. Voor <del>(intensieve)</del>-veeteelt is op basis van het voorliggende plan alleen op basis van een omgevingsvergunning plaats, mits ten behoeve van de natuurinclusieve landbouw en de natuur-, recreatie- en landbouwdoelstellingen.’</p>	Aw 29
2.	<p>In de eerste alinea onder Hoofdstuk 3.3 van de toelichting, onder ‘recreatievisie 2030 Buitenland van Rhoon’ wijzigt het woord entrepunten naar TOP-locaties:</p> <p><b>‘Recreatievisie 2030 Buitenland van Rhoon</b></p> <p>De ambitie met betrekking tot recreatie is om jaarlijks in het Buitenland van Rhoon zo'n 200.000 tot 220.000 unieke bezoekers te ontvangen. Dit sluit aan bij de behoefte om vraag en aanbod op het gebied van fietsen en wandelen in de stadsregio Rotterdam beter op elkaar af te stemmen, maar ook bij de trend waarin recreanten het open agrarisch landschap opzoeken ten opzichte van de beslotenheid van de bossen. Om het gebied niet te veel te belasten zal er een tweedeling (noord/zuid) worden gemaakt om de balans tussen natuur en recreatie in evenwicht te houden. Ook wordt er gebruik gemaakt van <i>TOP-locaties (TOP staat voor Toeristisch Overstappunt)</i> aan de randen van het gebied. Deze <i>TOP-locaties</i> zijn goed per auto en openbaar vervoer bereikbaar. Bezoekers parkeren hier hun auto om vervolgens het gebied te voet of te fiets verder te ontdekken. Een verdere uitwerking van de ambitie op het vlak van recreatie is beschreven in de Recreatievisie 2030 Buitenland van Rhoon.’</p>	Aw 30
3.	<p>In paragraaf 3.3, <u>boven</u> de kop ‘Toekomstige ontwikkelingen’ wordt gesproken van een vijftal woonbestemmingen. Het woordje ‘vijftal’ wordt gewijzigd in ‘<i>tweetal</i>’, het woordje ‘vijf’ wordt gewijzigd in ‘<i>twee</i>’.</p> <p>De volgende twee zinnen worden geschrapt:</p> <p><del>‘Onderzocht wordt nog of de huidige locaties van de vijf woonbestemmingen gehandhaafd moeten blijven. Als ze op andere locaties beter landschappelijk in te passen zijn, kan daarvoor worden gekozen voordat het plan uiteindelijk wordt vastgesteld.’</del></p> <p><del><i>*In het raadsbesluit van 7 februari 2021 is dit aantal gewijzigd naar twee woonbestemmingen.’</i></del></p>	Aw 31
4.	<p>In paragraaf 3.3, <u>onder</u> de kop ‘Toekomstige ontwikkelingen’ wordt de tekst na de eerste alinea tot aan het subkopje ‘monitoring’ als volgt gewijzigd:</p> <p><i>In het plan wordt voor drie specifieke situaties gebruik gemaakt van deze bestemmingsplanactiviteit;</i></p> <p><i>voor afwijkend agrarisch beheer, voor kamperen bij de boer en voor verkeersmaatregelen.</i></p> <p><i>Zoals in deze paragraaf al is benoemd, is natuurinclusieve landbouw en de bestemming Hoogwaardige akkernatuur uitgebreid beschreven, onder meer welke gewaskeuze hierbij past. Omdat mogelijk ook andere gewaskeuzes of andere vormen van beheer (bijvoorbeeld met de inzet van vee) tot de gewenste doelen van het Streefbeeld kunnen leiden, kunnen dergelijke mogelijkheden worden toegestaan via het verkrijgen van een vergunning voor een bestemmingsplanactiviteit.</i></p>	Tb 2, zw 2, 7 en 16

	<p><i>Voor kamperen bij de boer is een aantal criteria geformuleerd waaraan het verlenen van vergunning aan moet voldoen. De criteria hebben betrekking op onder meer mogelijke voorzieningen, het landschap en het tegengaan van overlast voor de omgeving.</i></p> <p><i>In het verkeersonderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan is uitgevoerd, is een aantal maatregelen benoemd die mogelijke verkeersoverlast kan beperken, zoals verstevigen van bermen, e.d. Via de bestemmingsplanactiviteit kan hiervoor vergunning worden verleend, mits voldaan wordt aan een aantal criteria.</i></p> <p><i>Naast de specifieke mogelijkheden van het toelaten van andere vormen van agrarisch beheer, kamperen bij de boer en verkeersmaatregelen, is ook nog een algemene bestemmingsplanactiviteit opgenomen. Hiermee kan via een omgevingsvergunning ander gebruik binnen een bepaalde bestemming worden toegelaten. Denk bijvoorbeeld aan recreatieve nevenfuncties bij diverse bestemmingen. Om richting te geven aan wanneer bijgedragen wordt aan de doelen van het streefbeeld zijn criteria geformuleerd en opgenomen in de regeling.</i></p> <p><i>Daarnaast wordt het beeldkwaliteitsplan als kwalitatief toetsingskader gebruikt voor nieuwe ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitsplan is vormgegeven in de vorm van een beleidsregel.</i></p> <p><i>Bij het maken van een afweging met een bestemmingsplanactiviteit treedt de gebiedscoöperatie als adviseur op.</i></p> <p><i>Een aantal ontwikkelingen zijn dermate concreet, dat we ze in het bestemmingsplan hebben opgenomen, zoals de Graaf van Portland, een horecagelegenheid die al benoemd was in het Streefbeeld. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die in de bijlage van dit plan integraal is opgenomen. De bestemming 'Horeca' is in de regels en verbeelding opgenomen.</i></p> <p><i>Een andere ontwikkeling die in de planning zit is het herbouwen van de waterwipmolen op haar oorspronkelijke plek in de Zegenpolder. Deze ontwikkeling is nog onvoldoende concreet om als bestemming opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Wel wordt een aanduiding opgenomen in de regels en op de verbeelding voor de plek waar de herbouw te zijner tijd zal plaats vinden.</i></p>	
5.	<p>Op hoofdstuk 4.4 - Water wordt de eerste alinea onder het kopje 'Waterschapsbeleid' als volgt gewijzigd:</p> <p>'In het Waterbeheerprogramma <del>2016-2021</del> 2022 – 2027 (WBP) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.'</p> <p>Onder het kopje 'Veiligheid en waterkeringen' wordt het volgende toegevoegd: 'Voor de werkzaamheden in de beschermingszone van een waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd.'</p>	Zw 20, punt 7



6.	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is hoofdstuk 4.9 – externe veiligheid gewijzigd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In tabel 4.7 wijzigen de cijfers voor de PR 10-6 contour en het invloedsgebied voor RRP (exploitant 1) van respectievelijk 25 en 300 meter naar 51 en 74 meter.</li> </ul>	Zw 8, punt 8
7.	<p>Omdat de beleidsregel uitwerking Streefbeeld komt te vervallen, wordt de laatste alinea van paragraaf 5.3.2. geschrapt:</p> <p><del>Aanpassen van het Streefbeeld op basis van deze monitoring heeft ook gevolgen voor dit bestemmingsplan, omdat de bestemmingsplanactiviteit getoetst wordt aan de beleidsregel uitwerking Streefbeeld.</del></p> <p>In paragraaf 5.7, 5<sup>e</sup> alinea wordt om die reden de woorden ‘de beleidsregel’ geschrapt</p> <p>In paragraaf 5.29 wordt in de eerste alinea over ‘beleidsregel’ gesproken, in plaats van over ‘beleidsregels’. In de tweede alinea wordt de eerste zin als volgt geschrapt.</p> <p><del>Het Streefbeeld zelf is onvoldoende geschikt als toetsinstrument. Hiervan wordt daarom een uitwerking gemaakt, die dienst zal doen als beleidsregel en als zodanig wordt vastgesteld. Voor het Beeldkwaliteitsplan geldt dat deze in zijn geheel wordt vastgesteld als beleidsregel.</del></p>	Zw 16, punt 2
8.	<p>In de juridische planbeschrijving wordt onder 5.7 de tekst als volgt gewijzigd:</p> <p>'specifieke vorm van sport - skydive' wijzigt naar 'specifieke vorm van <i>recreatie</i> - skydive'.</p>	Zw 6, punt 3
9.	<p>In de juridische planbeschrijving wordt onder 5.16 de tekst als volgt gewijzigd:</p> <p>‘In deze bestemming komt ook de aanduiding 'specifiek vorm van Wonen - openheid' voor ter hoogte van de woningen aan de Lageweg 3/5/7. Voor dit perceel is een landschappelijke inpassing opgesteld naar aanleiding van een private overeenkomst tussen de provincie en de eigenaar van het perceel.’</p>	Zw 6 punt 1
10.	<p>In de juridische planbeschrijving wordt onder 5.17 de tekst als volgt gewijzigd:</p> <p>‘In het plangebied is een woning aanwezig die specifiek is gericht op het kunnen verlenen van zorg. Deze woning is verbonden aan de Buytenhof. Deze woning is als zodanig aangeduid en heeft een afwijkende maatvoering, conform het huidige gebruik. In het vigerende plan zat een wijzigingsbevoegdheid om een tweede zorgwoning mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid is <i>vervangen door artikel 7.3.2.</i>’</p>	Aw 32
11.	<p>In de juridische planbeschrijving wordt onder 5.7 de volgende tekst in de vijfde alinea vervangen:</p> <p>Binnen deze bestemming bevinden zich ook de agrarische bouwblokken, waarvoor specifieke bouwregels gelden. Er is in de regels voldoende ruimte voor de agrarische bedrijfsvoering, zoals bedoeld in <del>de beleidsregel</del> ‘het’ Streefbeeld. Dat betekent dat bebouwing ten behoeve van natuurinclusieve landbouw en voor eventuele verbreding mogelijk zijn.</p>	Zw 16, punt 2
12.	<p>In de juridische planbeschrijving wordt onder 5.7 de volgende tekst aan het einde van de vijfde alinea toegevoegd:</p> <p><i>‘Omdat natuurinclusieve landbouw een groter landgebruik vereist dankzij de natuurmaatregelen is in dit bestemmingsplan voor het gebied ten zuiden van de Essendijk, een minimale oppervlakte per agrarisch bedrijf opgenomen van 100 hectare grond ten behoeve van natuurinclusieve landbouw.’</i></p>	Aw 33

13.	<p>H6.1 – de oude tekst wordt geheel vervangen door onderstaande tekst:</p> <p><b>6.1 Economische uitvoerbaarheid</b></p> <p><i>‘De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt bepaald door een financiële en een organisatorische component. Wat de organisatie betreft, hebben provincie en gebiedscoöperatie een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de natuur-, landbouw- en recreatiedoelstellingen middels maatregelen te realiseren en daarmee de doelen uit het Streefbeeld te realiseren. Belangrijke component hierin is dat de provincie als taak heeft alle agrarische gronden van het gebied te verwerven die vervolgens door de gebiedscoöperatie in pacht worden uitgegeven aan de beheerders (de boeren) van het gebied. Met de pachtovereenkomsten is de gebiedscoöperatie in staat te sturen op zowel het beheer als op de pachtprijs.</i></p> <p><i>Wat de financiële component betreft, beschikt de provincie over een taakstellend budget voor de realisatie van het Buitenland van Rhooen. Dit budget wordt ingezet voor verwerving, inrichting en beheer. Verwerving van onroerende zaken vindt plaats tegen een volledige schadeloosstelling ter voorkoming van onteigening. De inrichtingsmaatregelen betreffen de aanleg van natuur en het realiseren van (recreatieve) voorzieningen zoals fiets-, wandel- en ruiterspaden. Het resterend budget kan worden ingezet om het beheer te ondersteunen.</i></p> <p><i>Buitenland van Rhooen genereert ook inkomsten, onder meer door verworven gronden in pacht uit te geven. Tegelijkertijd is een duidelijke doelstelling van het Streefbeeld dat de boeren die het beheer uitvoeren een fatsoenlijk inkomen moeten kunnen genereren. Dat betekent dat de lagere inkomsten uit de agrarische productie aangevuld moeten worden. Dat gebeurt op twee manieren. Enerzijds wordt een meerwaarde (hogere prijs) verwacht van natuurinclusief geproduceerde streekproducten (vergelijkbaar met de meerwaarde van bijvoorbeeld biologische landbouw) en de korte keten naar de markt. Ook kan inkomen van de boer aangevuld worden met (recreatieve) nevenactiviteiten. Anderzijds zal een inkomensondersteuning nodig zijn. Dit gebeurt op drie manieren:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Omdat bij natuurinclusieve landbouw sprake is van opbrengstderving, zal de canon die gevraagd wordt door de gebiedscoöperatie lager zijn dan die voor vergelijkbare gronden met gangbare landbouw gebruikelijk is. Wat een reële canon is voor het Buitenland van Rhooen is door de gebiedscoöperatie onderzocht en wordt op basis van objectieve criteria vastgesteld</i></li> <li><i>2. De agrariërs zetten zich in om de natuurdoelen te behalen die samenhangen met de hoogwaardige akkernatuur. Voor dit beheer zijn vergoedingen beschikbaar die gefinancierd worden uit het taakstellend budget van de provincie.</i></li> <li><i>3. Tot slot zijn er vanuit het gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB) van de Europese Unie vergoedingen beschikbaar. In 2023 wordt het GLB herzien. Belangrijke vernieuwing van het GLB is dat voor ecologisch beheer extra vergoedingen beschikbaar worden gesteld. Het beheer als hoogwaardige akkernatuur komt voor dergelijke vergoedingen in aanmerking.</i></li> </ol> <p><i>Met deze benadering loopt de realisatie van het Streefbeeld vooruit op landbouwontwikkelingen die door de Rijksoverheid en de Europese Unie worden nagestreefd. Het is daarmee duidelijk in welke richting de (Europese) landbouw zich begeeft. Tegelijkertijd is dit een ontwikkeling die niet van het ene jaar op het andere gerealiseerd is; het is een lange termijn ontwikkeling. Daarmee wordt het belang van het Streefbeeld nadrukkelijk onderstreept. Het is een van de eerste experimenten om de mogelijkheden voor circulaire- en natuurinclusieve landbouw op grotere schaal te gaan ontdekken. Een experiment gaat gepaard met onzekerheid. Met name de agrariërs die in dit experiment stappen en samen het Streefbeeld willen gaan realiseren, staan voor een lastige keuze: zij maken de afweging tussen hun ambitie om samen het Streefbeeld te willen realiseren en het kunnen realiseren van voldoende bedrijfsinkomen om deze vorm van landbouw ook op lange termijn te kunnen volhouden.</i></p>	Aw 31
-----	--	-------

*Een dergelijke zekerheid is op voorhand nooit precies te geven, overigens net zomin als dat bij gangbare landbouw het geval is. Wel is duidelijk dat zowel de Nederlandse overheid als Europa die richting op beweegt en hier ook middelen voor inzet. Voor dit gebied geldt dat de middelen duurzaam beschikbaar moeten blijven om de doelen van het Streefbeeld te kunnen realiseren. Als er onvoldoende middelen beschikbaar zijn, ontstaat er een risico voor het behalen van de doelen van het Streefbeeld. Dat betekent dat er of extra geld beschikbaar gesteld moet worden of dat de doelen van het Streefbeeld moeten worden bijgesteld.*

*Samen met een continue monitoring van het project, kan tijdig gesignaleerd worden of we onze doelen behalen. En het Streefbeeld is duidelijk over deze doelen; die hebben zowel betrekking op het behalen van natuurdoelen als op het genereren van een fatsoenlijk inkomen van de boer.*

*De gebiedscoöperatie is verantwoordelijk voor deze monitoring. Daarmee heeft de gebiedscoöperatie ook het instrument in handen om tijdig te signaleren of er voldoende middelen beschikbaar zijn en blijven om de doelen van het Streefbeeld te realiseren. Mocht een mogelijk gebrek aan middelen worden gesignaleerd, dan zal de gebiedscoöperatie zich maximaal inspannen om het gesprek aan te gaan met zowel het Rijk (die inzet op circulaire landbouw) en provincie (als beheerder van het taakstellend budget en andere subsidievormen voor bijvoorbeeld agrarisch natuurbeheer) om tot duurzame oplossingen te komen.*

#### **Kostenverhaal**


*In de Wro is de verplichting opgenomen om bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door het opstellen van een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vastligt. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als de overheid en de ontwikkelende partij, de initiatiefnemer, voorafgaand privaatrechtelijk tot overeenstemming komen in de vorm van een anterieure overeenkomst.*

*De Wro stelt eisen aan het exploitatieplan en in het Bro is geregeld voor welke type bouwplannen een exploitatieplan noodzakelijk is, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om nieuwbouwplannen (woningen of andere hoofdgebouwen), forse uitbreidingen van bestaande gebouwen of kassen (met ten minste 1.000 m<sup>2</sup>) of forse verbouwingen, bijvoorbeeld als bedrijfsruimten worden omgezet in (ten minste 10) woningen.*

*Voor een plan buitengebied, zoals dit plan, speelt het kostenverhaal zoals hierboven omschreven is niet of nauwelijks. Er zijn twee locaties waar het kostenverhaal speelt of kan spelen binnen dit plan. Dat zijn de Graaf van Portland, die als ruimtelijke onderbouwing is meegenomen in dit plan. Voor de Graaf van Portland heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Daarnaast worden er in de toekomst mogelijk nieuwe bouwvlakken gerealiseerd. Op voorhand is niet aan te geven of deze nieuwe bouwvlakken of uitbreidingen plaats gaan vinden. Hieruit volgt dat het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.*

*In de beoogde situatie zijn er mogelijk een aantal nieuwe agrarische bouwvlakken benodigd om het agrarisch en natuurbeheer in het gebied te regelen. De provincie heeft het merendeel van de gronden in het gebied reeds aangekocht. Middels een overeenkomst met de provincie kunnen deze bouwplannen verwezenlijkt worden. Er zijn ook nog private gronden in het plangebied aanwezig. Mocht een bouwplan op private grond gerealiseerd worden dan dient een anterieure overeenkomst gesloten te worden.'*

Bijlagen bij de Toelichting		
8.	<p>Bijlage 1 van de toelichting, m.e.r.-beoordeling, wijzigt op pagina 16, 1<sup>e</sup> alinea als volgt:</p> <p>‘Daarbij is tevens rekening gehouden met de deelontwikkelingen Buytenhof (70.000 bezoekers per jaar) en Horeca Graaf van Portland (600 á 700 bezoekers extra op een zondag) die binnen het plangebied plaats zullen vinden.’</p>	Aw 32
9.	<p>In bijlage 4, ruimtelijke onderbouwing Graaf van Portland, wordt op pagina 12 onder paragraaf 2.2 de tekst als volgt gewijzigd:</p> <p>‘De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een horecavoorziening met daarnaast activiteiten als zaalverhuur, een bed &amp; breakfast, een winkeltje voor streekproducten en een infopunt voor het achterliggende Buitenland van Rhooon. Bovendien wordt er ruimte geboden voor recreatieve activiteiten als excursies, workshops en tochten. <del>Het is de bedoeling dat de horecavoorziening als entreepunt voor het Buitenland van Rhooon dient, maar ook als vertrekpunt voor de andere recreatieve gebieden in de buurt.</del></p> <p>In bijlage 4 wordt op pagina 28, 3<sup>e</sup> alinea de tekst als volgt gewijzigd:</p> <p>‘De ontwikkeling ligt enigszins van de dijk af en is <del>relatief groot</del> <i>zorgvuldig landschappelijk ingepast waarbij rekening is gehouden met de openheid en de zichtbaarheid van de polder. Ook de naamgeving Graaf van Portland, gebaseerd op de poldernaam, draagt bij aan de identiteit en kennisgeving van de polder. Toch draagt</i> De ontwikkeling draagt bij aan een eigen en sterke identiteit van het Buitenland van Rhooon. <del>Omdat de Graaf van Portland ook een entreepunt is voor het gebied draagt deze ontwikkeling bij aan de herkenbaarheid van de polder.</del></p> <p>In bijlage 4 wordt op pagina 38 onder het kopje ‘<b>parkeren</b>’, de tekst als volgt gewijzigd:</p> <p>‘De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een horecavoorziening met daarnaast activiteiten als zaalverhuur, een bed &amp; breakfast, een winkeltje voor streekproducten en een infopunt voor het achterliggende Buitenland van Rhooon. Bovendien wordt er ruimte geboden voor recreatieve activiteiten als excursies, workshops en tochten. <del>Het is de bedoeling dat de horecavoorziening als entreepunt voor het Buitenland van Rhooon dient, maar ook als vertrekpunt voor de andere recreatieve gebieden in de buurt.</del></p> <p>In bijlage 4 is in bijlage 1 een memo opgenomen (pagina 67 van de pdf). Daarvan wordt de tekst als volgt gewijzigd:</p> <p>‘De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een horecavoorziening met daarnaast activiteiten als zaalverhuur, een bed &amp; breakfast, een winkeltje voor streekproducten en een infopunt voor het achterliggende Buitenland van Rhooon. Bovendien wordt er ruimte geboden voor recreatieve activiteiten als excursies, workshops en tochten. <del>Het is de bedoeling dat de horecavoorziening als entreepunt voor het Buitenland van Rhooon dient, maar ook als vertrekpunt voor de andere recreatieve gebieden in de buurt.</del></p>	Zw 7, punt 3 Aw 33
10.	<p>In bijlage 4, de ruimtelijke onderbouwing Graaf van Portland, wordt de volgende zinsnede onderaan pagina 19 in de 4<sup>e</sup> alinea verwijderd:</p> <p><del>‘Het verbetert de toegankelijkheid van het Buitenland van Rhooon en zal ook werken als eyecatcher doordat de ontwikkeling goed zichtbaar zal zijn vanaf winkelcentrum de Carnisse Veste in Barendrecht. De inwoners van de wijk Carnisselande zullen hierdoor letterlijk het gebied ingetrokken worden.’</del></p>	Zw 7, punt 4

11.	<p>In bijlage 4, de ruimtelijke onderbouwing Graaf van Portland, wordt op pagina 54 de tekst onder het kopje ‘Waterschapsbeleid’ als volgt gewijzigd:</p> <p>‘In het Waterbeheerprogramma <del>2016-2021</del> 2022 – 2027 (WBP) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.’</p> <p>In bijlage 4, de ruimtelijke onderbouwing Graaf van Portland, wordt op pagina 55 de tekst onder het kopje ‘Veiligheid en waterkeringen’ de volgende tekst toegevoegd:</p> <p>‘Voor de werkzaamheden in de beschermingszone van een waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd.’</p>	Zw 20, punt 7
12.	<p>In bijlage 4, de ruimtelijke onderbouwing Graaf van Portland, wijzigt op pagina 57 de watercompensatie van 120 m<sup>2</sup> naar 200 m<sup>2</sup>. Figuur 4.11 wordt vervangen door:</p>  <p>De zinsnede boven 4.11 wijzigt naar:</p> <p>‘In figuur 4.11 is een voorstel voor watercompensatie gedaan. Hierbij wordt <del>80 m<sup>2</sup> in de natuurspeeltuin gecompenseerd en 120</del> 200 m<sup>2</sup> door verbreding van de watergang ten noorden van het projectgebied.’</p>	Zw 20, punt 9
13.	<p>In bijlage 4 van bijlage 4, de ruimtelijke onderbouwing Graaf van Portland, wordt de volgende passage toegevoegd in hoofdstuk 2.2 onder het kopje ‘aantal bezoekers’ aan het eind als de 4<sup>e</sup> alinea:</p> <p>‘Ook in het ontwerpbestemmingsplan kwamen veel zienswijzen dat de onderbouwing voor het aantal te verwachten bezoekers niet voldoende onderbouwd was. Daarom is onderstaande redentatie uiteengezet om het aantal van 600 á 700 bezoekers te onderbouwen.’</p>	Tb 1

### Redenatie aantal bezoekers

De beoogde horecavoorziening bestaat uit een restaurant met 75 zitplaatsen, een zaal met plaats voor 50 personen, een terras met 75 zitplaatsen en een bed & breakfast van 2 kamers. De piekdagen van het jaar vinden doorgaans plaats gedurende de zomer. De openingstijden in de zomer zijn van 10:00 tot 22:00, waarbij het terras vanaf 21:00 gesloten is. Voor het bepalen van de maximale capaciteit van de horecavoorziening wordt aangehouden dat de gemiddelde cyclustijd per service 120 minuten bedraagt. De maximale capaciteit van de horecavoorziening is vervolgens bepaald via de formule<sup>1</sup> 'productiecapaciteit = fysieke capaciteit x totaal tijd van de service/cyclustijd van de service'. Hierbij is de capaciteit van het terras apart berekend, aangezien het terras 1 uur eerder dicht is dan het restaurant en de zaal. In onderstaande tabel is de productiecapaciteit van de horecavoorziening berekend.

Tabel 1 De productiecapaciteit van de horecavoorziening

Functie	Fysieke capaciteit	Openingstijd	Totaal tijd van service	Cyclustijd van de service	Productiecapaciteit
Restaurant + zaal	125 personen	10:00 – 22:00	720 minuten	120 minuten	750 bezoekers
Terras	75 personen	10:00 – 21:00	660 minuten	120 minuten	413 bezoekers
Totaal	200 personen				1.163 bezoekers

Uit de resultaten van tabel 1 blijkt dat de beoogde horecavoorziening per dag maximaal 1163 bezoekers kan verwerken. In de werkelijkheid zal de horecavoorziening niet maximaal bezet zijn gedurende de gehele servicetijd. Voor het bepalen van de gemiddelde bezetting gedurende een piekdag zijn de aanwezigheidspercentages voor een restaurant gebruikt uit het GVVP van Albrandswaard. Met behulp van deze aanwezigheidspercentages kan de bezetting gedurende een gemiddelde weekdag worden bepaald. Aangezien het echter gaat om de gemiddelde bezetting gedurende piekdagen zijn de aanwezigheidspercentages bijgesteld op basis van expert judgement.

Tabel 2 De bezetting van de horecavoorziening na toepassen van aanwezigheidspercentages

Restaurant + zaal						
Periode	10:00 – 12:30	12:30 – 15:00	15:00 – 17:30	17:30 – 20:00	20:00 – 22:00	Totaal servicetijd
Aanwezigheidspercentage	30%	100%	100%	70%	30%	
Bezoekersbezetting	37,5	125	125	87,5	30	405
Terras						
Periode	10:00 – 12:30	12:30 – 15:00	15:00 – 17:30	17:30 – 20:00	20:00 – 21:00	Totaal service tijd
Aanwezigheidspercentage	30%	100%	100%	70%	30%	
Bezoekersbezetting	22,5	75	75	52,5	9	234
Horeca totaal	60	200	200	140	39	639

Op basis van de gehanteerde aanwezigheidspercentages zal de horecavoorziening gedurende piekdagen gemiddeld 639 bezoekers per dag verwerken. Hierbij is geen rekening gehouden met de bezoekers van de bed & breakfast. De bed & breakfast bestaat uit 2 kamers met een maximumcapaciteit van 4 personen per nacht in totaal. Uitgaande dat gedurende een piekdag de bed & breakfast volledig bezet is zal de beoogde voorziening in totaal 643 bezoekers per dag verwerken.'

14. Bijlage 6 – beeldkwaliteitsplan wordt verwijderd uit de toelichting.

Aw 33

<sup>1</sup> (TheFork, sd)

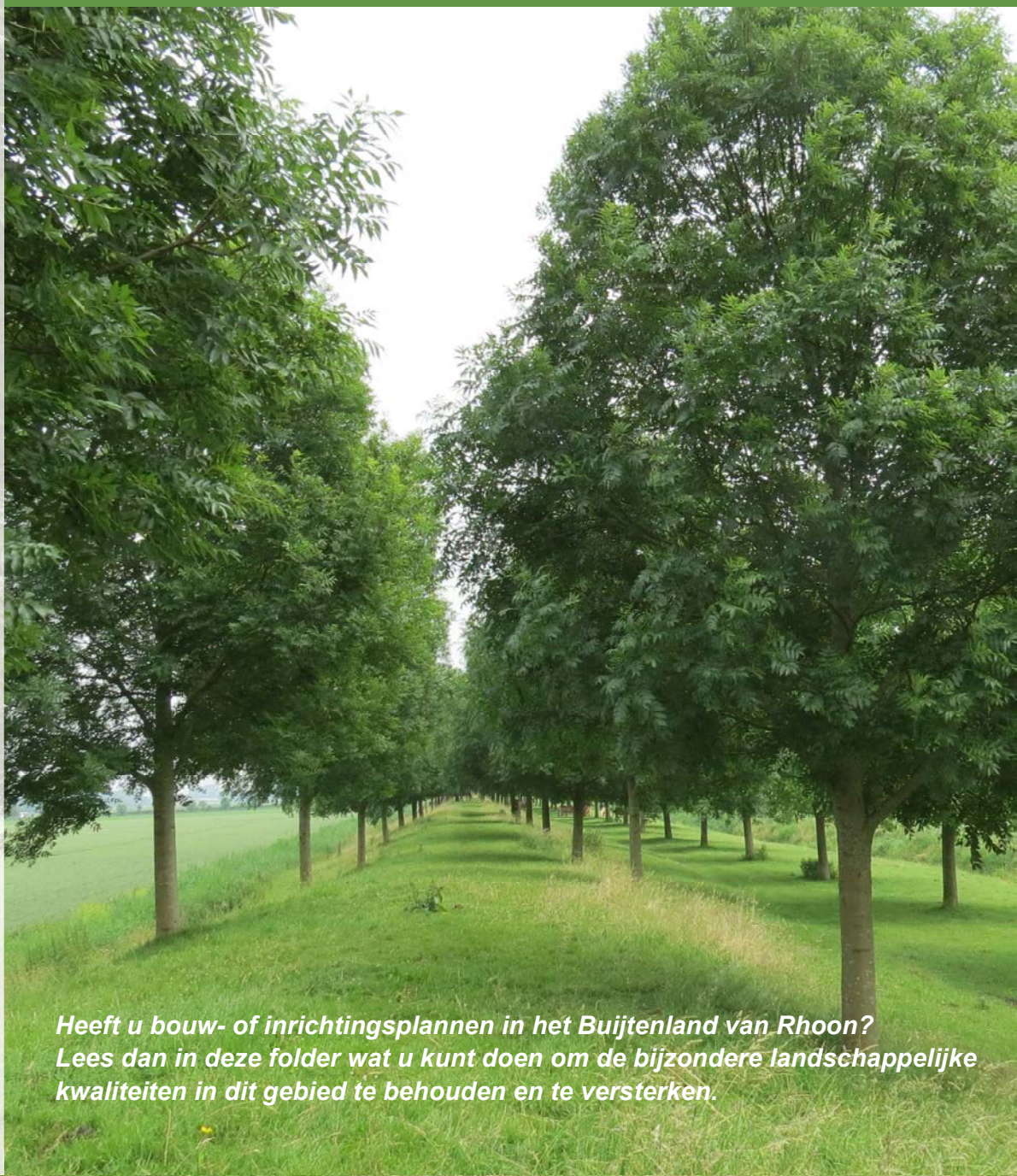




# Buijtenland van Rhoon

**Beeldkwaliteitplan**  
Landschap, bebouwing en beplanting

november 2021



*Heeft u bouw- of inrichtingsplannen in het Buijtenland van Rhoon?  
Lees dan in deze folder wat u kunt doen om de bijzondere landschappelijke  
kwaliteiten in dit gebied te behouden en te versterken.*







# Inhoud

<b>Streefbeeld</b>	<b>4</b>
<b>Landschap</b>	<b>6</b>
<b>Bouwen in het landschap</b>	<b>12</b>
In de polder	18
Aan de dijk	26
Verbrede landbouw	34





## Streefbeeld Buitenland van Rhoon

Het Streefbeeld voor het Buitenland van Rhoon geeft richting aan een nieuwe balans tussen landbouw, natuur en recreatie. Daarbij wordt het cultuurhistorische landschap gekoesterd. Op basis van het streefbeeld is een bestemmingsplan opgesteld. Daarin is ook aandacht voor de beeldkwaliteit, zowel van het landschap als van de bebouwing en (erf)beplanting. Met de ontwikkeling van het Streefbeeld wordt via bouw- en inrichtingsplannen een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

De Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon en de gemeente Albrandswaard gaan de ruimtelijke kwaliteit van ontwikkelingen bewaken. Het beleid is daarbij verschoven van een formele toetsing achteraf naar het vooraf inspireren van en het gesprek aangaan met de initiatiefnemer. Daarbij wordt aangesloten bij de werkwijze van Mooi IJsselmonde.

In Mooi IJsselmonde wordt er naar gestreefd om bij ontwikkelingen in het buitengebied de beleving en het poldergevoel in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Wie goed kijkt ziet dat het buitengebied een palet biedt met verschillende landschappen. Vanaf een dijk is de beleving van het landschap heel anders dan midden in de polder. Dat zien we ook terug in de bebouwing en beplanting van het erf. Bebouwing in de polder is anders dan bebouwing langs een dijk. Deze verschillen vertellen iets over de plek en hangen samen met de ontstaanswijze van het landschap.

Omdat we trots zijn op onze polders en dijken zien we graag dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij de kenmerken van de plek. Met deze folder bieden we een handreiking om ontwikkelingen in het Buitenland van Rhoon zo goed mogelijk in te passen. Zo kan u ook bijdragen aan een aantrekkelijk landschap wanneer u in het buitengebied woont of werkt.



**Ontstaansgeschiedenis** Op het eiland IJsselmonde vinden we een afwisselend landschap met polders en dijken, omgeven door rivieren. Voordat er dijken waren hadden de rivieren vrij spel, en overstromde het land regelmatig. Nadat de dijken waren aangelegd konden nieuwe polders in gebruik worden genomen en kwam er permanente bewoning, in het begin vooral langs de dijken. Daarmee zijn de dijklinten duidelijke sporen van het ontstaan van de polders.



### ***Wat kenmerkt het Buitenland van Rhoon?***

Het Buitenland van Rhoon is een 600 ha groot, cultuurhistorisch waardevol polderlandschap. Met het Streefbeeld wordt dit landschap gekoesterd en behouden. Middels natuurinclusieve landbouw wordt de in Nederland kwetsbare akkernatuur gestimuleerd. Tegelijkertijd wordt het landschap recreatief toegankelijk en beleefbaar gemaakt.

De 'oudere' polders ten noorden van de Essendijk worden gekenmerkt door een onregelmatige blokverkaveling en zijn afwisselend open en besloten. Dit landschap is fijnkorreliger dan het landschap ten zuiden van de Essendijk. Deze 'nieuwe' polders zijn rationeel, orthogonaal verkaveld. De polders zijn grootschalig open. De ruimtebeleving is uniek in de Rotterdamse regio. Hier kan je de leegte, de wind en de lichten nog ervaren. Hier heb je nog uit- en overzicht. De bebouwing, van oudsher in de vorm van boerenerven met grotere boerderijen en schuren, bevindt zich aan de randen onderaan de dijklinten of langs de lange polderwegen. In het open landschap vormen deze met bomen omzoomde erven groen eilandjes in een zee van ruimte. Polderwoningen en poldererven zijn passende bebouwingsvormen in het open polderlandschap.

# Landschap



Bij ontwikkelingen in het landschap is het van belang dat de landschappelijke kernkwaliteiten behouden blijven en zo mogelijk versterkt worden. Op de plattegrond zijn de landschappelijke kernkwaliteiten weergegeven. Op de volgende pagina's worden deze nader toegelicht en is weergegeven waarmee rekening gehouden moet worden bij ontwikkelingen.







### Legenda

-  Kleinschalig polderlandschap, afwisselend open en besloten
-  Grootschalig polderlandschap, open
-  Verkavelingspatronen
-  Aan- en opwas
-  Rivierdijk (onverhard)
-  Dijk met bomen
-  Grasdijk met bomen
-  Polderweg met bomen
-  Watergangen
-  Oude molenlocatie en boezemvaart
-  Beeldbepalende boerderijen
-  Wiel (oude dijkdoorbraak)

## Aandachtspunten

### **Kleinschalig polderlandschap**

De 'oudere' polders ten noorden van de Essendijk worden gekenmerkt door een onregelmatige blokverkeveling en zijn afwisselend open en besloten. Dit landschap is fijnkorreliger dan het landschap ten zuiden van de Essendijk en daarmee onderscheidend en recreatief zeer aantrekkelijk. Aandachtspunten bij ontwikkelingen zijn:

- Er wordt een grotere mate van beslotenheid nagestreefd, ten opzichte van de huidige situatie, zodat het afwisselend open en besloten landschap versterkt wordt en daarmee het contrast met de zuidelijke polders en de recreatieve beleving
- Landschappelijke ontwikkelingen bieden de kans om het zicht op de randen (A15, Portland) met groen te onderbreken; dit versterkt de landschapsbeleving in het Buijtenland van Rhoon
- Bij het landschapsontwerp wordt voldoende openheid behouden; cruciale zichtrelaties met bijv. landschap en monumentale boerderijen worden behouden en/of gerealiseerd

### **Grootschalig polderlandschap**

De 'nieuwe' polders ten zuiden van de Essendijk zijn rationeel, orthogonaal verkaveld. De polders zijn grootschalig open. De ruimtebeleving is uniek in de Rotterdamse regio. Aandachtspunten bij ontwikkelingen zijn:

- In de polders wordt de grootschalige openheid gekoesterd en behouden; opgaande beplantingen zijn (beperkt) mogelijk langs de Essendijk
- Het orthogonale verkavelingspatroon wordt behouden; in oostwest-richting kunnen de cultuurhistorische watergangen geaccentueerd worden







### **Aan- en opwas**

Een aanwas is een natuurlijke uitbreiding van gronden, in de binnenbocht van een stroom. Een opwas is een schor die midden in een rivier is ontstaan. Beide vormen een belangrijk onderdeel van de inpolderingsgeschiedenis.

Aandachtspunten bij ontwikkelingen zijn:

- de aan- en opwassen worden (subtiel) geaccentueerd en daarmee beleefbaar gemaakt

### **Watergangen**

Een aantal watergangen in het plangebied vormen een sterke verwijzing naar de ontstaansgeschiedenis. In de polder Buitenland van Rhoon is de watergang langs de Achterweg nog een restant van de ontwatering van een oude aanwas. In de oostwest-watergangen in de Zegenpolder en de Molenpolder zijn nog restanten zichtbaar van het verloop van oude kreken. Aandachtspunten bij ontwikkelingen zijn:

- De cultuurhistorisch waardevolle watergangen worden gehandhaafd en bij voorkeur versterkt en beleefbaar gemaakt

### **Oude molenlocatie en boezemvaart**

Op twee locaties heeft in het verleden een molen gestaan. Via de molens en de boezemvaarten werden de polders afgewaterd op uiteindelijk de Koedood. De molens en het boezemwater vertellen het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de polders. Aandachtspunten bij ontwikkelingen zijn:

- Accentueren en landschappelijk en/of functioneel inpassen van de oude molenlocaties
- Verhogen van de beleefbaarheid van de voormalige boezemvaarten



## Aandachtspunten

### Rivierdijk

De Zegenpoldersedijk en de Portlandse Zeedijk vormen de primaire waterkering langs de Oude Maas. De dijk is een hoog en robuust waterstaatkundig dijklichaam zonder bomen. De rivierdijk vormt een harde grens met de buitendijkse grienden. Aandachtspunten bij ontwikkelingen zijn:

- Behoud van robuuste, rationele vormgeving met lange rechtstanden
- Geen boombeplanting toevoegen
- Dijkopgangen zijn ontwerpaccenten en maken de dijk beleefbaar

### Dijk met bomen

Kenmerkend voor het Buitenland van Rhoon zijn de secundaire waterkeringen die het landschap geleden via de forse hoogte en begeleiding met bomenrijen. Meest in het oog springt de Essendijk, maar ook de Rijsdijk, Schenkeldijk en Molenpolderse Zeedijk zijn krachtige, lineaire landschapselementen. Aandachtspunten bij ontwikkelingen zijn:

- Behoud van het huidige profiel van dijksloot tot dijksloot
- Behoud en aanvullen van de bomenstructuur
- Behoud van waardevolle zichtrelaties met beeldbepalende boerderijen en de achterliggende polder

### Grasdijk met bomen

Zeer bijzonder is de Molenpolderse Zeedijk, een secundaire waterkering en de enige grasdijk in het plangebied en omgeving. Aandachtspunten bij ontwikkelingen:

- Behoud van de grasdijk, geen verhardingen aanbrengen op de kruin van de dijk
- Behoud van het huidige profiel van dijksloot tot dijksloot
- Behoud en aanvullen van de bomenstructuur
- Behoud van waardevolle zichtrelaties met beeldbepalende boerderijen en de achterliggende polders





### **Polderweg met bomen**

De polderwegen in het Buitenland van Rhoon zijn veelal lang, recht en zonder bomen. De Achterweg is hierop een uitzondering en heeft aan weerszijden een dubbele bomenrij. De achterweg accentueert hiermee de voormalige aanwas. Aandachtspunten bij ontwikkelingen zijn:

- behouden van het huidige profiel van sloot tot sloot
- behoud en aanvullen van de bomenstructuur

### **Wiel (oude dijkdoorbraak)**

Het wiel ten westen van de Schenkeldijk is zichtbaar op topografische kaarten tot 1937 en verklaart de 'knik' in de dijk. Na een dijkdoorbraak werd niet het wiel gedicht maar de dijk om het wiel heen gelegd. Aandachtspunten bij ontwikkelingen zijn:

- accentueren van het voormalige wiel langs de Schenkeldijk

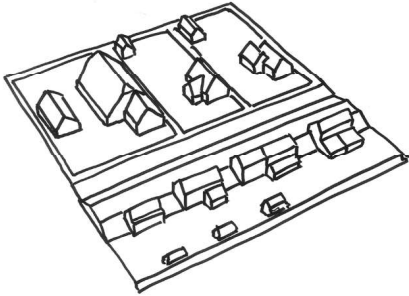
### **Beeldbepalende boerderijen**

Het landschap van het Buitenland van Rhoon wordt mede bepaald door de beeldbepalende boerderijen. Het prototype is het Middenlangstype. Aandachtspunten bij ontwikkelingen:

- De beleefbaarheid van de boerderijen in het landschap behouden
- De boerenerven recreatief toegankelijk maken

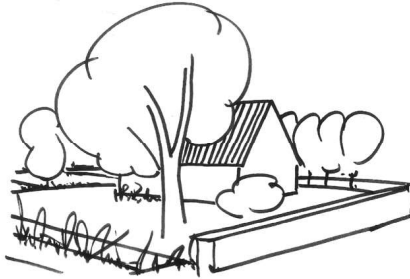


## Algemene tips voor bouwen in het landschap



### Houd de bebouwing eenvoudig

Gebouwen in het buitengebied hebben 1 bouwlaag met daarop een eenvoudige, maar beeldbepalende kap.



### Erfbeplanting is beeldbepalend

Door de erfbeplanting liggen de gebouwen minder prominent, min of meer verscholen, in het landschap.



### Zorg voor zicht op het landschap

Houd rekening met de positie van gebouwen en de organisatie van het erf, zodat het landschap zichtbaar blijft.

# Bouwen in het landschap

## Landschappelijke inpassing

In het buitengebied staat het landschap centraal. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom zorgvuldig worden ingepast. Dat betekent dat de bebouwing niet te opvallend mag zijn, en er uit ziet alsof het gebouw ook echt op die plek thuis hoort. Beplanting speelt daarbij een heel belangrijke rol. In het landelijk gebied hoort een typisch landelijke architectuur, met een erfinrichting en beplanting die past bij de streek.



## De basis opzet van het erf

Het erf heeft altijd een verdeling in 'voor' en 'achter'. Aan de voorzijde bevindt zich de mooie kant met een siertuin of moestuin. 'Achter' is de functionele kant waar gewerkt wordt. Deze kant is veel meer een onderdeel van het landschap.

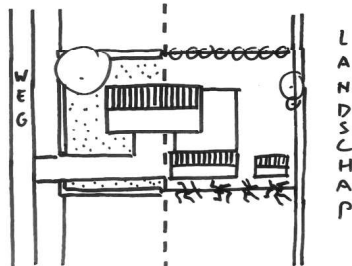






### Volg de richting van het landschap

Geef gebouwen een richting en volg daarbij het landschap.



### Het erf staat centraal

Het erf is een compositie van bebouwing en beplanting, waarbij het voorerf representatief is en het achtererf vooral functioneel.



### Houd rekening met hiërarchie

Bebouwing dicht bij de dijk of weg is het visitekaartje van het landschap. Verder het landschap in is de bebouwing lager, informeler en onopvallend.

## Algemene tips voor uw erf

**Verharding** Probeer niet meer verharding toe te passen dan echt noodzakelijk is.

**Verlichting** Besteed aandacht aan de verlichting. Plaats de verlichting zo laag mogelijk bij de grond, en probeer overvloedige verlichting te vermijden.

**Hekwerken** Probeer in plaats van hekwerken zoveel mogelijk beplanting toe te passen. Als hekwerken echt noodzakelijk zijn, kunnen deze gecombineerd worden met hagen, zodat ze minder opvallen in het landschap.

**Beplanting** Het erf is een compositie van bebouwing en beplanting. Denk dus steeds aan beide tegelijkertijd.

**Reclame** Probeer reclame zo eenvoudig mogelijk te houden. Liefst geen verlichting, geen felle kleuren en niet te groot. Daarmee is reclame nooit te groots of schreeuwerig, maar past deze bij de bebouwing en het landschap.

**Parkeren** Zorg voor voldoende parkeerplekken op de kavel, zoveel mogelijk uit het zicht.

**Aantrekkelijk voor dieren** Tref voorzieningen en/of gebruik plantsoorten die voor dieren aantrekkelijk zijn. Vooral struiken waar noten (hazelaar) of bessen (Gelderse roos, sleedoorn) in zitten zijn aantrekkelijk voor dieren. Ook met nestkasten en takkenhopen creëert u een plek voor dieren.





# Bouwen in het landschap - erf

## Uw tuin als onderdeel van het landschap

U kunt bijdragen aan een aantrekkelijk landschap door uw erf zorgvuldig in te richten en te kiezen voor streekeigen beplanting. Coniferen horen bijvoorbeeld niet thuis in het landschap van IJsselmonde. Een kastanje of eik daarentegen is een verrijking voor het landschap.

De voorkant bepaalt het aanzicht van het erf, en gezamenlijk vormen de erven het eerste aanzicht van de dijk of polder. Aan de voorzijde vinden we bijvoorbeeld een boomgaard, moes- of siertuin, leilindes om de woning koel te houden en een grote solitaire boom zoals een walnoot of paardekastanje. De verharding beslaat een veel kleiner oppervlak dan het groen. Het voorerf wordt meestal ontsloten met een mooi vormgegeven lage haag.

Aan de achterzijde is de beplanting vaak vooral functioneel. Zo is er vaak beplanting die de wind tegen moet houden (windsingel) en privacy moet bieden. Vanuit het landschap gezien is deze beplanting ook van grote waarde omdat het een kader vormt rond de gebouwen op het erf, waarbij ook activiteiten worden afgeschermd. Beplanting op de kavelgrens aan de achterzijde is vaak ook hoger, lossier en gevarieerder dan aan de voorzijde van het erf. Een erfafscheiding met beplanting heeft in alle gevallen de voorkeur boven hekken, schuttingen en muren.

## Aandacht voor natuur

Op eenvoudige wijze kunt u met de inrichting van uw erf een bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Bijvoorbeeld door te kiezen voor inheemse, streekeigen beplanting en door zo min mogelijk verharding aan te brengen. Ook van een poel of een vijver kunnen veel planten en dieren profiteren, bij voorkeur met een brede, flauwe oever. De meeste natuurwaarde ontstaat als ze op een zonnige open plek ligt.

## Welke beplanting is streekeigen?

Streekeigen beplanting komt van oorsprong voor in het landschap van IJsselmonde en is bovendien bijzonder waardevol voor de natuur in de omgeving. Streekeigen beplanting is goed aangepast aan de omstandigheden van ons klimaat, en is ook bestand tegen veel ziekten en plagen. Probeer de aanleg van schuttingen, coniferen en andere niet-inheemse beplanting zoveel mogelijk te beperken.

### Bomen

Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>
Gewone esdoorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Paardekastanje	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Gewone beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zwarte walnoot	<i>Juglans nigra</i>
Okkernoot	<i>Juglans regia</i>
Wilde kamperfoelie	<i>Lonicera periclymenum</i>
hoogstamfruitbomen	<i>Pit en steenvruchten*</i>
Gewone plataan	<i>Platanus x acerifolia</i>
Witte Abeel	<i>Populus alba</i>
Grauwe abeel	<i>Populus canescens</i>
Euramerikaanse populier	<i>Populus euramericana</i>
Zwarte populier	<i>Populus nigra</i>
Ratel populier	<i>Populus tremula</i>
Westamerikaanse Balsempopulier	<i>Populus trichocarpa</i>
Prunus: zoete kers	<i>Prunus avium</i>
Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Schietwilg	<i>Salix alba</i>
Kraakwilg	<i>Salix fragilis</i>
Bittere wilg	<i>Salix purpurea</i>
Zomerlinde	<i>Tillia cordata</i>
Grootbladige zomerlinde	<i>Tillia platyphyllos</i>
Zilverlinde	<i>Tillia tomentosa</i>
Hollandse linde	<i>Tillia x vulgare</i>

### Struiken

Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>
Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Eenstijlige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wilde kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>
Wilde liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Prunus: sleedoom	<i>Prunus spinosa</i>
Wegedoom	<i>Rhamnus catharticus</i>
Zwarte bes	<i>Ribes nigrum</i>
Aalbes	<i>Ribes rubrum</i>
Roos, honds	<i>Rosa canina</i>
Roos: egelantier	<i>Rosa rubiginosa</i>
Wilg, amandel	<i>Salix triandra</i>
Wilg, kat	<i>Salix viminalis</i>
Vlier, gewone	<i>Sambucus nigra</i>
Roos, gelderse	<i>Viburnum opulus</i>

\*fruitsoorten geschikt voor kleigronden:

### Appels

Present van engeland	Avezaathse kapel
Reinette van ekenstein	Besy van schonauwen/ wintervijg
Zoete bloemee	Kleipeer/winterjan
Zoete campagner	Oomskinderpeer
Zoete kroon	Roem van altena

### Peren

Avezaathse kapel
Besy van schonauwen/ wintervijg
Kleipeer/winterjan
Oomskinderpeer
Roem van altena



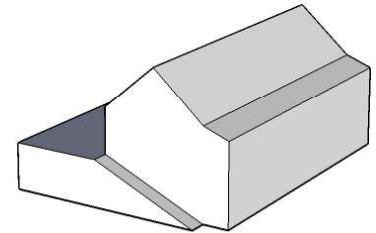
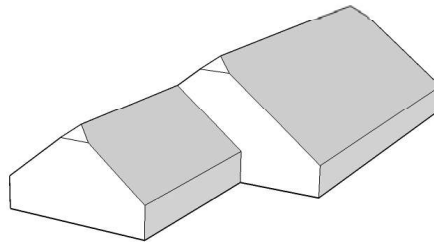
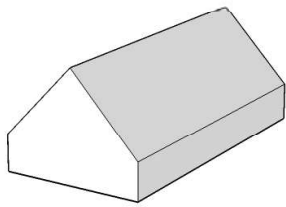
## beplanting horen bij elkaar

Het is niet de bedoeling om beplanting te gebruiken om gebouwen achter te verstoppen, de beplanting en gebouwen vormen samen een compositie. Hoge bomen zijn hiervan een goed voorbeeld, deze zijn al vanaf grote afstand zichtbaar en maken dat uw erf niet 'kaal' in het landschap ligt. Probeer ze aan de oostzijde van uw erf te planten, zodat u 's avonds niet in de schaduw van deze bomen zit.



## In de polder

## Aan de dijk



Polderwoning

Polderboerderij

Dijkwoning

# Bouwen in het landschap

Zowel in de huidige als de toekomstige situatie zijn in het Buitenland van Rhoon op hoofdlijnen twee bebouwingstypologieën te onderscheiden:

- **In de polder**, met polderwoningen en polderboerderijen
- **Aan de dijk**, met dijkwoningen en dijkboerderijen

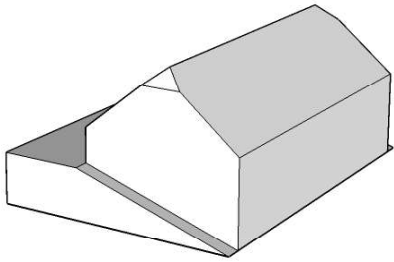
Op de volgende pagina's worden de typologieën beschreven en worden de aandachtspunten benoemd voor bouw- en verbouwplannen en de erfinrichting.

De essentie van het Streefbeeld voor het Buitenland van Rhoon bestaat uit een agrarisch cultuurlandschap met natuurwaarden en recreatiewaarden. In Mooi IJsselmonde zijn specifiek aandachtspunten opgesteld voor de beeldkwaliteit van de functie '**(verbrede) landbouw**', waarbij het boerenerf ook aanvullende functies heeft. Deze aandachtspunten zijn overgenomen in dit beeldkwaliteitplan.

In mindere mate zijn er in het Buitenland van Rhoon aanvullende functies mogelijk. Denk aan recreatie, maar ook aan paarden-gerelateerde ontwikkelingen. Dit soort ontwikkelingen zijn denkbaar, maar geen prioriteit in het Buitenland. Om die reden zijn de specifieke aandachtspunten voor deze functies niet benoemd in dit beeldkwaliteitplan, maar wordt verwezen naar de folders Recreatie en Hobbypaarden/ -dieren op Mooi IJsselmonde.nl.



## Verbrede landbouw

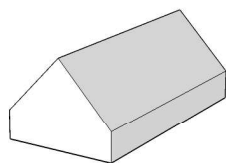


Dijkboerderij

## onderscheidende typologiën







polderwoning



*Gebouwen zijn vormgegeven als eenvoudige heldere volumes*



*Individuele toegang tot de kavel via een eigen bruggetje is kenmerkend in de polder*



*De bebouwing heeft één bouwlaag met een kap (type zadeldak)*



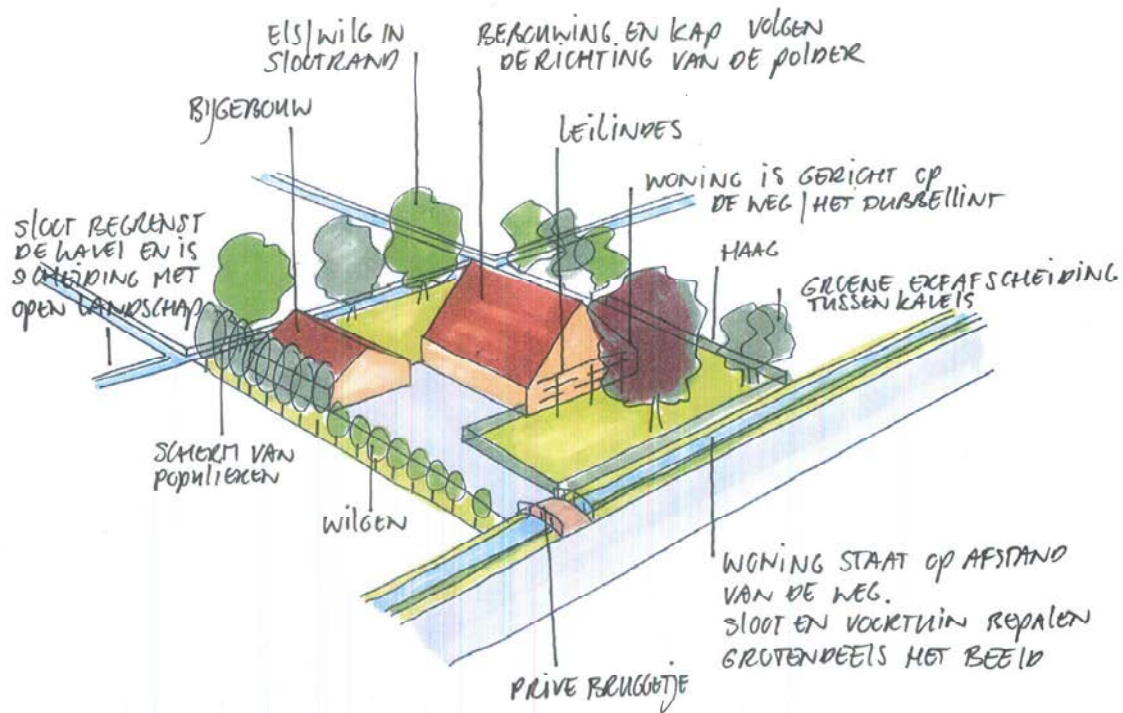
*Het hoofdgebouw staat op enige afstand waardoor de voortuin beeldbepalend is*

## Karakteristiek

- De bebouwing is ondergeschikt aan het landschap
- Individuele bebouwing in de polder, aan een lint of polderweg
- De (korrelgrootte van een) polderwoning is/ oogt groter dan een dijkwoning. Bijgebouwen zijn daarom eventueel onderdeel van het volume van het hoofdgebouw
- Ondanks sterke onderlinge overeenkomsten is elk gebouw uniek, er wordt niet seriematig gebouwd
- Gebouwen zijn vormgegeven als eenvoudige en heldere volumes

## Positie en oriëntatie

- Het hoofdgebouw is georiënteerd op het lint/ de weg. Bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw
- Het hoofdgebouw staat op enige afstand van de weg, waardoor het beeld grotendeels door de voortuin wordt bepaald
- De positie van de bebouwing op de kavel is zorgvuldig gekozen, met aandacht voor de beleving van en zicht op en over het landschap
- De richting van de hoofd- en bijgebouwen volgt de polderverkaveling, haaks op de weg
-



## Kap en bouwhoogte

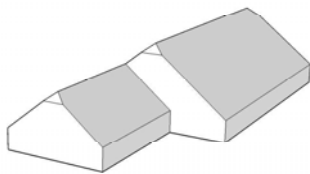
- De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kap
- De kap heeft dezelfde richting als het landschap
- De kap is beeldbepalend (dakhelling)
- Het type kap, de grootte en hoogte van de kap passen bij de sfeer, maat en schaal van het landschap
- Dakkapellen ogen als een toevoeging, de nok en randen van het dak zijn altijd zichtbaar
- Type kap: zadeldak

## Materiaal- en kleurgebruik

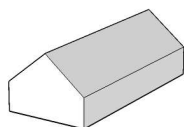
- Polderwoningen zijn doorgaans van baksteen, eventueel gecombineerd met houten delen. De kap bestaat uit keramische pannen
- Het kleurgebruik is terughoudend

## Organisatie kavel

- Kenmerkend is de individuele toegang tot kavel via een eigen bruggetje over de sloot die de dijkzone begrenst
- Er wordt op eigen terrein geparkeerd
- Geparkeerde auto's staan achter de voorgevellijn, zoveel mogelijk uit het zicht
- Opslag en vuilcontainers hebben een plek op eigen terrein, zoveel mogelijk uit het zicht



*polderboerderij*



*schuur(woning)*



*Gebouwen zijn vormgegeven als eenvoudige heldere volumes*



*De positie van de bebouwing is zorgvuldig gekozen, met aandacht voor beleving en zicht op het landschap*



*De bebouwing heeft één bouwlaag met een kap (type zadeldak)*



*Bij meerdere gebouwen op een erf toont de bebouwing onderlinge samenhang en hiërarchie*

## Karakteristiek

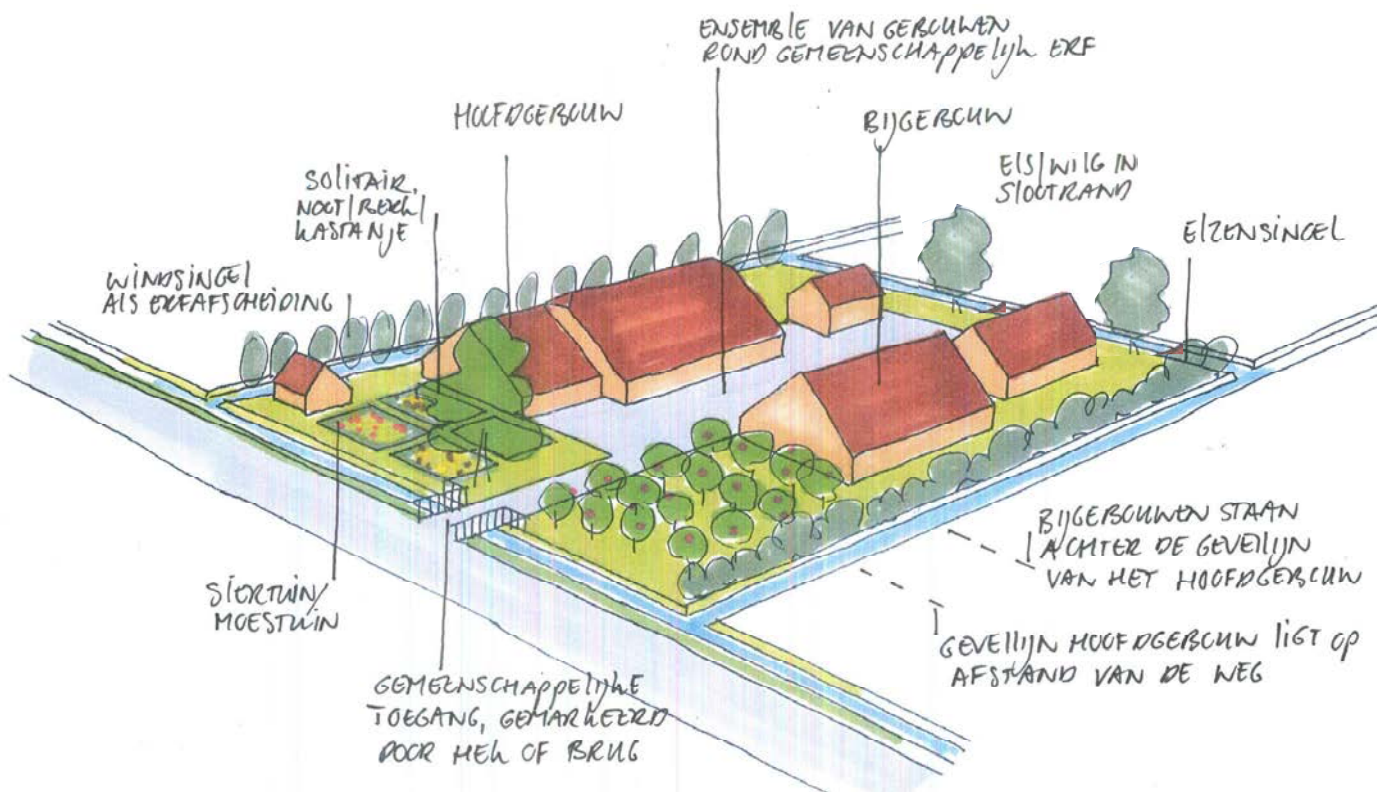
- Een poldererf bestaat uit een ensemble van gebouwen rondom een gemeenschappelijk erf
- De bebouwing bestaat uit maximaal 1 hoofdgebouw (boerderij) en eventueel een of meerdere bijgebouwen (schuurwoningen, kap- wagenschuren, stook- en zomerhuisjes)
- De korrelgrootte van de bebouwing is groter dan die van de polderwoning. Zowel een boerderij als een woonschuur kan uit meerdere ruimte-eenheden bestaan

- De architectuur van hoofdgebouw en bijgebouwen is op elkaar afgestemd, de gebouwen zijn familie van elkaar. (bijvoorbeeld overeenstemming in kleur- en materiaalgebruik, kapvorm, gevelontwerp)

## Positie en oriëntatie

- De richting van de hoofd- en bijgebouwen volgt de richting van de polder en staat haaks op de weg
- Het hoofdgebouw is georiënteerd op de weg en staat op enige afstand van de weg, waardoor de voortuin grotendeels het beeld bepaalt





- De positie van de bebouwing op de kavel is zorgvuldig gekozen, met aandacht voor de beleving van en zicht op en over het landschap
- De bijgebouwen staan achter de gevellijn van het hoofdgebouw, met uitzondering van het zomer-/ stookhuisje

### Kap en bouwhoogte

- De bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag met een forse kap
- Type kap: zadeldak, kenmerkend zijn de wolfseinden die (alleen) worden toegepast bij de schuren (bijgebouwen)

### Materiaal- en kleurgebruik

- De boerderij is doorgaans van metselwerk al dan niet gecombineerd met houten delen. De kap is vaak bedekt met keramische pannen, soms met riet. De schuren zijn of van baksteen of van houten delen
- Materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge overeenstemming
- Er worden streekeigen materialen toegepast, in natuurlijke en Oudhollandse kleuren

### Organisatie kavel

- Hoofd- en bijgebouwen zijn georganiseerd rond een gemeenschappelijk erf
- Kenmerkend is de gemeenschappelijke toegang tot het erf, die verbijzonderd wordt door een hek of een bruggetje
- Er wordt op eigen terrein geparkeerd, bij voorkeur uit het zicht, bijvoorbeeld in een gemeenschappelijke kap- of wagenshuur



*Gebruik beplanting die aantrekkelijk is voor dieren*



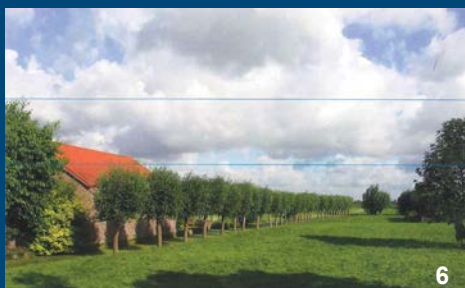
*Pas niet meer verharding toe dan noodzakelijk is*



*Probeer in plaats van hekwerken zoveel mogelijk beplanting toe te passen*



*Probeer van het erf een groen eilandje te maken in een zee van ruimte*



*Gebruik sloten als erfgrans, eventueel in combinatie met bomen of struiken*



*Erven hebben een mooie voorkant met een functionele achterkant*

## Wat te planten in de polder?

**HOUTWAL EN HOUTSINGEL:** els, eik, es, berk, beuk en meidoorn

**FRUITBOMEN/ BOOMGAARD:** hoogstam- of laagstam fruitbomen met appel, peer, pruim, noot of kers

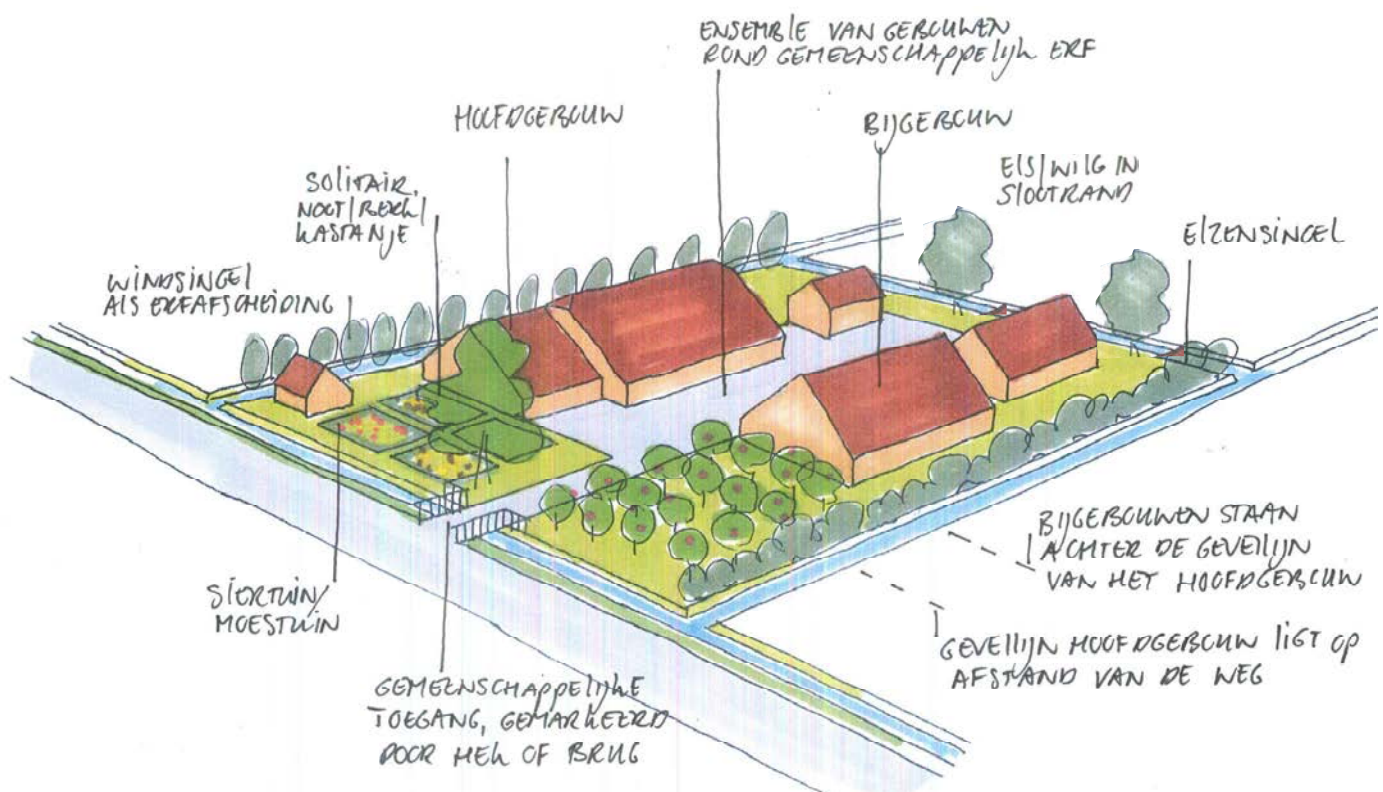
**VOORTUIN:** leilindes, haag

**HAAG ROND OF BIJ DE VOORTUIN:** beuk, haagbeuk, liguster

**HAAG BIJ DE BOOMGAARD:** meidoorn, veldesdoorn

**STRUIKEN:** katwilg, amandelwilg, rode kornoelje, sleedoorn, hazelaar, hondsroos, gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, wegedoorn, zwarte bes, aalbes,

**SOLITAIRE BOOM:** walnoot, paardenkastanje, okkernoot, rode beuk



## Erfinrichting en beplanting in de polder

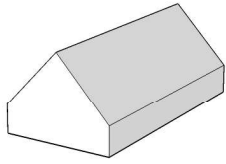
- Het erf is een compositie van bebouwing en beplanting. Denk dus steeds aan beide tegelijkertijd.
- Houd beplanting in deze zone overwegend laag, maak gebruik van fruitbomen en hagen (tuinbeplanting) of informeler, met de knotbomen en riet (landschappelijke beplanting)

- Denk bij de inrichting van de tuin aan de sfeer van moestuinen en boomgaarden. Richt de ruimte overwegend landschappelijk en informeel in
- Gebruik grote (formele) bomen als uitzondering, bijvoorbeeld om een bijzondere plek aan het water te accentueren

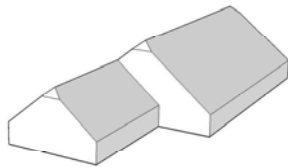
- Maak het water vanaf de dijk zoveel mogelijk zichtbaar. Gebruik de sloten op de erfgrens om het water richting de dijk te leiden. combuineer dit eventueel met een aanlegplek of insteekhaventje
- Een aanlegplaats of insteekhaventje ligt altijd op eigen terrein
- Beplant de oeverzijde met riet, met het oog op privacy en om een rommelig beeld vanaf het water tegen te gaan



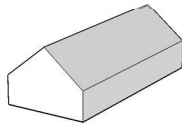
# In de polder - inspiratie



*polderwoning*



*(Vlaamse schuur) boerderij*



*schuur(woning)*



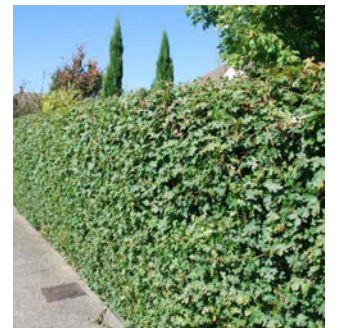
*beukhaag*



*ligusterhaag*



*meidoornhaag*



*veldesdoornhaag*





10



11



12



15



16



17



20

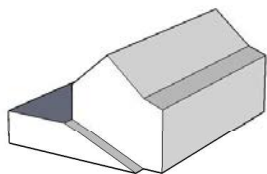


solitaire beuk

De foto's in deze folder zijn voor een groot deel gemaakt door de opstellers. Dit geldt niet voor de genummerde foto's. De fotoverantwoording/bronvermelding van deze inspirerende voorbeelden vindt u hieronder:

1. Natuur in de tuin. Foto: Marijke Lutz
2. Gorate Garantwoningen - Landelijke woning – bron: [www.gorate.nl](http://www.gorate.nl)
3. Polderwoning in IJzendijke - bron: [www.zeelandhome.nl](http://www.zeelandhome.nl)
4. Schuurhuis, Donderen – Architect: Aat Vos Architecten – bron: [www.interdijk.nl](http://www.interdijk.nl)
- 5,6 Beelden uit boek: Linten in de leegte, uitgave van Gemeente Montfoort
7. Vlaamse schuurboerderij in Ridderkerk - bron: [www.rijksmonumenten.nl](http://www.rijksmonumenten.nl)
8. Woning, bouwstijl landelijk – bron: [www.bouwgroephuisjes.nl](http://www.bouwgroephuisjes.nl)
9. Polderwoning Lindtsedijk – bron: beeldkwaliteitplan Lindtsedijk, Enno Zuidema Stedebouw
10. Polderwoning – bron: [www.gildegarent.nl](http://www.gildegarent.nl)
11. Landelijke villa Oud Alblas – Architect Bongers Architecten bna – bron: [www.bongersarchitecten.nl](http://www.bongersarchitecten.nl)
12. Woning – bron: [www.brummelhuis.nl](http://www.brummelhuis.nl)
13. Schuurboerderij Lagendijk, Ridderkerk – bron: [www.rialtobouwadvies.nl](http://www.rialtobouwadvies.nl)
14. Schuurboerderij Oudelande, Ridderkerk – foto: Annemieke Punter
15. Schuurhuis, Donderen – Architect: Aat Vos Architecten – bron: [www.interdijk.nl](http://www.interdijk.nl)
16. Woonboerderij Bergambacht – Architect: No Label – bron: [www.dearchitect.nl](http://www.dearchitect.nl)
17. Woonboerderij – Architect: Architectenbureau Drijvers Oisterwijkb.v. – bron: [www.drijvers-oisterwijk.nl](http://www.drijvers-oisterwijk.nl)
18. Schuurwoning – Architect: Cor Kalfsbeek Architectuur BNA – bron: [www.corkalfsbeek.nl](http://www.corkalfsbeek.nl)
19. Schuurwoning, Lochem – foto: Frits Punter
20. Schuurhuis, Westzaan – Architect: FKG Architecten Aan De Zaan – bron: [www.fkg.nl](http://www.fkg.nl)





dijkwoning



*Het dijktalud wordt niet aangetast.  
Parkeren gebeurt zo nodig onder aan de dijk.*



*De richting van de hoofd- en bijgebouwen  
is evenwijdig aan de dijk*



*De bebouwing heeft één bouwlaag met kap  
ten opzichte van het dijkniveau.*



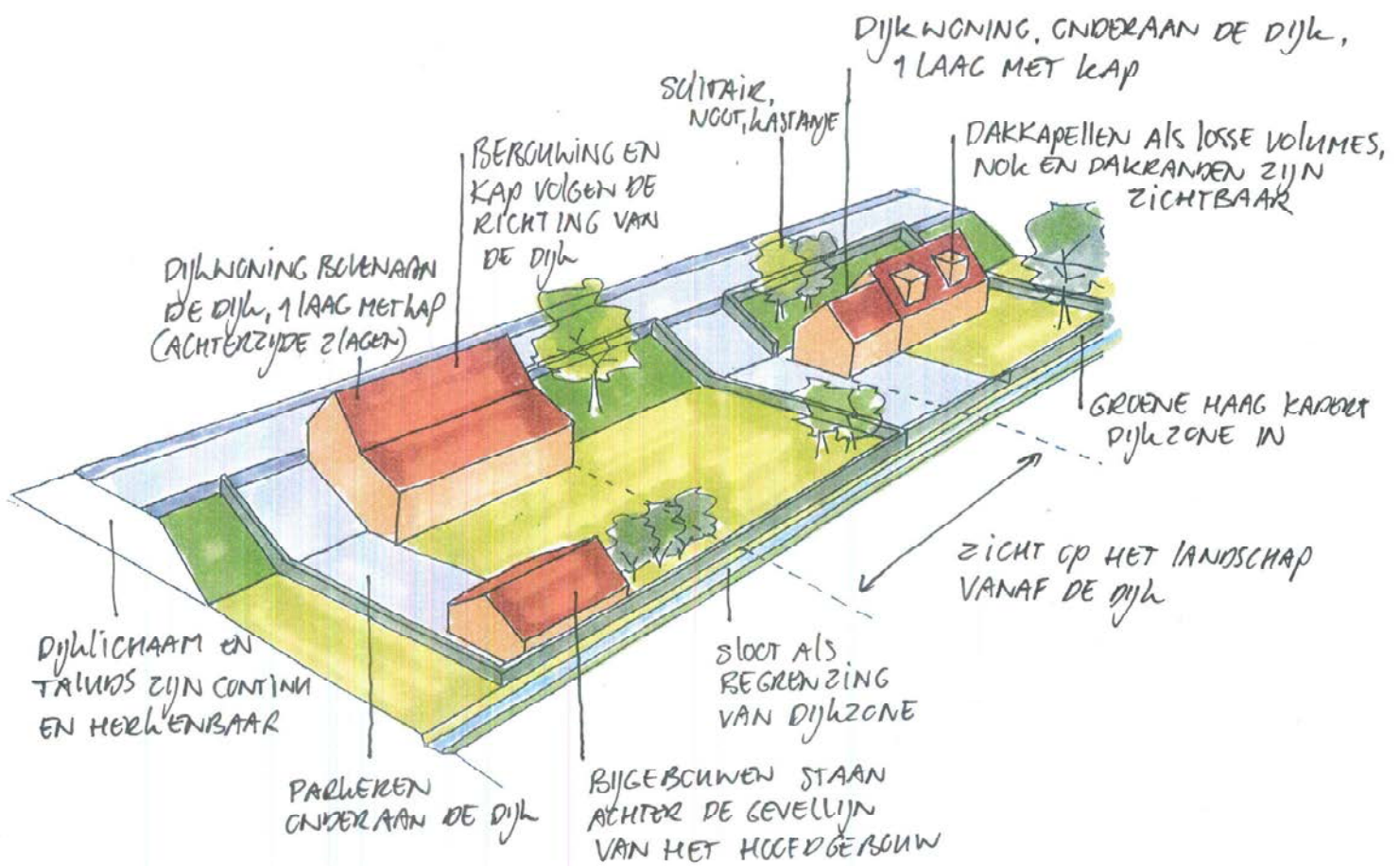
*Vanaf de dijk is er zicht op het landschap.*

## Karakteristiek

- Kleinschalige individuele bebouwing, boven of onderaan de dijk, afgewisseld met doorzichten naar het achtergelegen open landschap
- Gebouwen zijn vormgegeven als eenvoudige en heldere volumes
- Er is een duidelijk verschil tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen op een kavel, waarbij aan- en bijgebouwen onderschikt zijn aan het hoofdgebouw en kleiner ogen, maar qua architectuur wel op elkaar zijn afgestemd.

## Positie en oriëntatie

- De positie van de bebouwing op de kavel (bijvoorbeeld boven- of onderaan de dijk) is zorgvuldig gekozen en afgestemd op de situatie (dijklint/ dubbellint, een-/tweezijdig, doorzichten)
- De richting van de hoofd- en bijgebouwen is evenwijdig aan de dijk
- Het hoofdgebouw is georiënteerd op de dijk. Bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw



- Type kap: zadeldak

## Kap en bouwhoogte

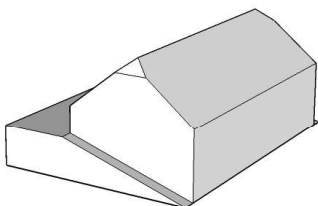
- De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kap
- De woning bovenaan de dijk heeft een bouwlaag, ten opzichte van het dijkniveau. Dit kan betekenen dat er aan de achterzijde, onderaan de dijk, sprake is van twee bouwlagen
- De kap heeft dezelfde richting als het landschap en is beeldbepalend.
- Dakkapellen ogen als een toevoeging, de nok en randen van het dak zijn altijd zichtbaar

## Materiaal- en kleurgebruik

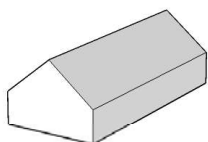
- Dijkwoningen zijn doorgaans van (gepleisterde/gekeimde) baksteen, of (zwart gepotdekselde) houten delen. De kap bestaat uit keramische pannen
- Materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge overeenstemming
- Er worden streekeigen materialen toegepast, in natuurlijke en Oud Hollandse kleuren

## Organisatie kavel

- Wanneer de woning iets verder terug in het talud van de dijk staat, blijft het dijklichaam herkenbaar. De ruimte tussen dijk en woning wordt niet opgevuld
- Er wordt op eigen terrein geparkeerd, onderaan de dijk, bij voorkeur uit het zicht
- Opslag en vuilcontainers hebben een plek op eigen terrein, zoveel mogelijk uit het zicht.



dijkboerderij



schuur(woning)



*Het hoofdgebouw (boerderij) staat boven aan de dijk, bijgebouwen staan onderaan de dijk.*



*Een dijkerf bestaat uit een ensemble van gebouwen rondom een gemeenschappelijk erf. Een schuur(woning) kan daar onderdeel van zijn.*



*Bijgebouwen hebben een informeel karakter en zijn daarom nooit van steen of metselwerk.*



*Het hoofdgebouw heeft vaak een rieten kap.*

## Karakteristiek

- Een dijkerf bestaat uit een ensemble van gebouwen rondom een gemeenschappelijk erf
- De bebouwing bestaat uit maximaal 1 hoofdgebouw (boerderij) en eventueel één of meerdere bijgebouwen
- De korrelgrootte van de bebouwing is groter dan die van de dijkwoning
- Gebouwen zijn vormgegeven als eenvoudige en heldere volumes
- De architectuur van hoofdgebouwen is op elkaar zijn afgestemd, de gebouwen zijn familie van elkaar (bijvoorbeeld overeenstemming in kleur- en materiaalgebruik, kapvorm, gevelontwerp).

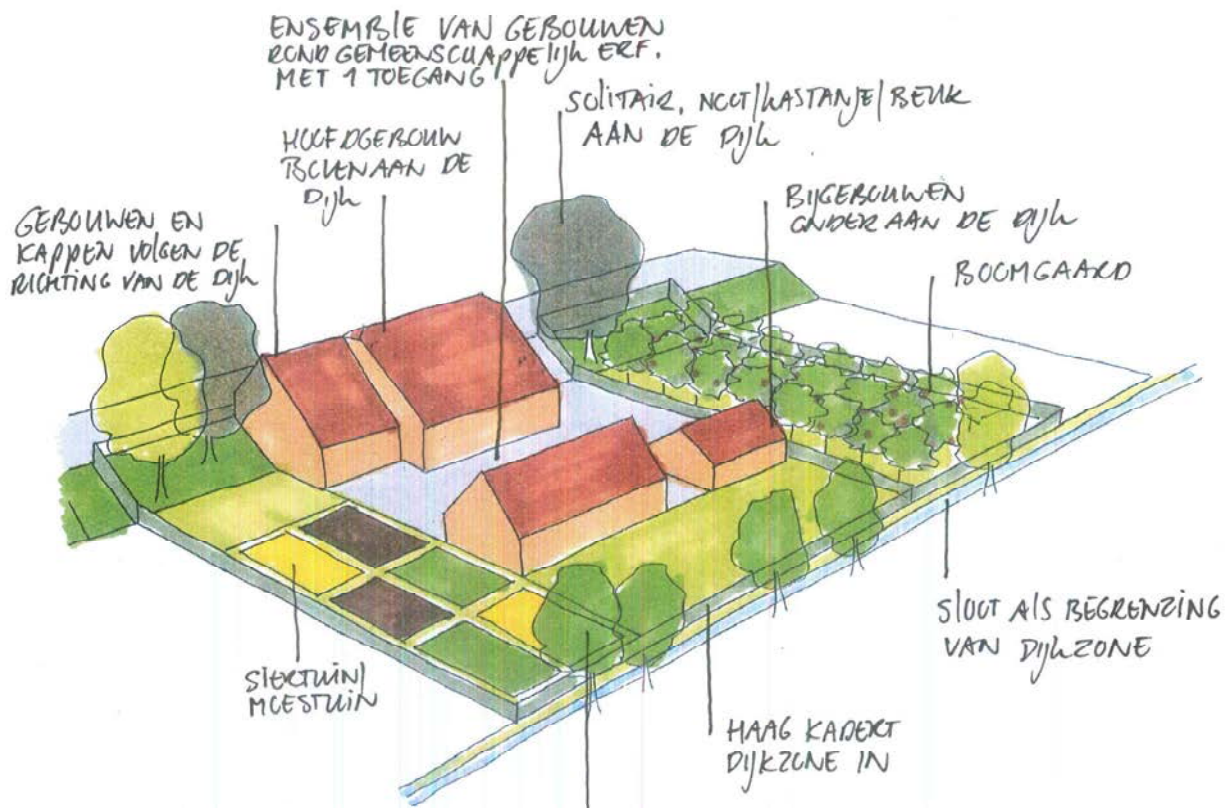
## Positie en oriëntatie

- Het hoofdgebouw (boerderij) staat boven aan de dijk, bijgebouwen (schuurwoningen, kap- wagenschuren) staan onderaan de dijk.
- De richting van de hoofd- en bijgebouwen is evenwijdig aan de dijk

## Kap en bouwhoogte

- De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een forse kap
- De dijkboerderij bestaat uit één bouwlaag, ten opzichte van het dijkniveau. Dit kan betekenen dat er aan de achterzijde, onderaan de dijk, sprake is van twee bouwlagen





- Dakkapellen ogen als een toevoeging, de nok en randen van het dak zijn altijd zichtbaar
- Type kap: zadeldak, kenmerkend zijn de wolfseinden die (alleen) worden toegepast bij de schuren (bijgebouwen)

## Materiaal- en kleurgebruik

- Dijkboerderijen en -schuren zijn doorgaans van zwart gepotdekselde houten delen, eventueel gecombineerd met baksteen. De boerderijen hebben vaak een rieten kap (of keramische pannen)

- Bijgebouwen hebben een informeel karakter en zijn daarom nooit van steen of metselwerk
- Materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge overeenstemming
- Er worden streekeigen materialen toegepast, in natuurlijke en Oud Hollandse kleuren

## Organisatie kavel

- Hoofd- en bijgebouwen zijn georganiseerd rond een gemeenschappelijk erf met een gemeenschappelijke toegang

- Wanneer de woning iets verder terug in het talud van de dijk staat, blijft het dijklichaam herkenbaar. De ruimte tussen dijk en woning wordt niet opgevuld
- Er wordt op eigen terrein geparkeerd, onderaan de dijk, bij voorkeur uit het zicht
- Opslag en vuilcontainers hebben een plek op eigen terrein, zoveel mogelijk uit het zicht.



*Plaats waar mogelijk een mooie boom*



*Probeer in plaats van hekwerken zoveel mogelijk beplanting toe te passen*



*De bovenzijde van de dijk is de voorkant van het erf. Zorg voor een representatieve uitstraling*



*Beplant dijken eventueel met fruitbomen*



*Waar ruimte is kan een scherm met leilindes worden geplant*



*Open ruimtes aan de dijk, bijvoorbeeld met een schapenweide, verrijken het beeld*

## Wat te planten aan de dijk?

**HAAG ALS KAVELGRENS OP DIJKTALUD:** beuk, haagbeuk, liguster

**VOORZTUIN:** leilindes

**STRUIKEN:** besdragende struiken, kornoelje, hazelaar

**FRUITBOMEN/ BOOMGAARD:** hoogstamfruitbomen met appel, peer, pruim, noot of kers

**SOLITAIRE BOOM:** walnoot, paardenkastanje, okkernoot, rode beuk

**POLDERZIJDE/ ACHTERKANT:** wilg, es, populier

**HAAG ROND DE BOOMGAARD:** meidoorn, veldesdoorn



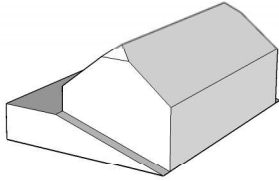


## Erfinrichting en beplanting aan een dijk

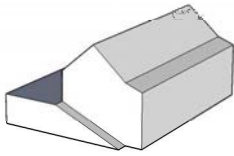
- De bovenzijde van de dijk is de voorkant van het erf. Richt de voorkant en de zichtbare zijkanten in als een sier- of moestuin;
- Plaats waar mogelijk een mooie boom, bijvoorbeeld een paardenkastanje of walnoot;
- Soms kunnen 1 of 2 solitaire bomen ook aan de overkant van de weg geplaatst worden, als de grond tot het eigendom behoort, of met toestemming van eigenaar;
- Benadruk de schuine lijn van het talud van de dijk met een knie- tot heuphoge haag. Ook daar waar de woning niet pal tegen de weg op de dijk staat, is het mooi nog een haag tussen woning en weg toe te voegen;
- Kavelgrenzen op het talud van de dijk eventueel ook met hagen beplanten. Gebruik geen coniferen of hekwerken;
- Voeg, als de ruimte het toelaat, leilindes toe tussen woning en weg;
- Beplant dijken eventueel met fruitbomen;
- De onderzijde van de dijk is de informele kant van het dijkerf. Begrens het erf aan deze (achter)zijde met een sloot;
- Plant langs de sloot streekeigen soorten als (knot-)wilg, els, es of populier, als scherm (in het gelid of nonchalant her en der) of als solitaire bomen.



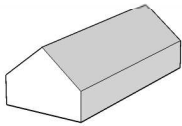
# Aan de dijk - inspiratie



*dijkboerderij*



*dijkwoning*



*schuur(woning)*



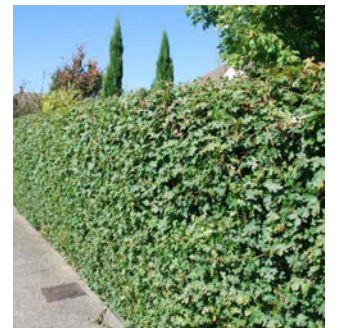
*beukhaag*



*ligusterhaag*



*meidoornhaag*



*veldesdoornhaag*





3



4



5



8



9



10



13



sloot met riet en lage kade

*De foto's in deze folder zijn voor een groot deel gemaakt door de opstellers. Dit geldt niet voor het merendeel van de gebruikte foto's deze twee bladzijdes. De fotoverantwoording/bronvermelding van deze inspirerende voorbeelden vindt u hieronder:*

- 1, 4, 5. Dijkboerderij Noldijk, Barendrecht - foto: Annemieke Punter
- 2. Dijkboerderij Dorpsstraat, Heerjansdam - foto: Annette Matthiessen
- 3. Dijkboerderij Noldijk, Barendrecht - foto: Annette Matthiessen
- 6. Dijkwoning Rijksstraatweg, Barendrecht - foto: Annemieke Punter
- 7. Landelijke pastorie - bron: [www.bik.be](http://www.bik.be)
- 8. Woning buitengebied Maarsbergen – Architect: Dick van der Merwe – bron: [www.interdijk.nl/kavelenhuis](http://www.interdijk.nl/kavelenhuis)
- 9. Dijkwoning, s 'Gravendeel – bron: [www.vdspekbouw.nl/proj-opgeleverd](http://www.vdspekbouw.nl/proj-opgeleverd)
- 10. Woning Noldijk Ridderkerk – foto: Annemieke Punter
- 11. Schuurwoning – Architect: Cor Kalfsbeek Architectuur BNA – bron: [www.corkalfsbeek.nl](http://www.corkalfsbeek.nl)
- 12. Schuurwoning, Lochem – foto: Frits Punter
- 13. Schuurwoning, Delden – Architect: SchipperDouwesArchitectuur – bron: [www.schipperdouwes.nl](http://www.schipperdouwes.nl)



De agrarische sector bepaalt nog steeds voor een groot deel het landschapsbeeld van IJsselmonde. In de landbouw vindt een continue schaalvergroting plaats en dat zien we terug in het landschap. In de afgelopen jaren zijn percelen samengevoegd en landschapselementen verdwenen. Tegelijk worden de schuren ten behoeve van de grotere machines ook groter. Doordat percelen van andere landbouwbedrijven worden aangekocht, schakelen deze boerenbedrijven gedeeltelijk of geheel over op andere bedrijfsvormen. Zo krijgen boerenbedrijven een steeds grotere rol in de versterking van recreatie, toerisme, zorg, natuurontwikkeling, natuurbeheer en landschapsbeheer. Een deel van deze activiteiten heeft directe gevolgen voor de uitstraling van het buitengebied van IJsselmonde.

Het is daarom ook bij deze ontwikkelingen belangrijk om deze zorgvuldig in te passen. Denk bijvoorbeeld aan de inpassing van grote bouwvolumes, maar ook de kleinere ontwikkelingen kunnen gezamenlijk het beeld van het buitengebied beïnvloeden. Voorbeelden zijn de veelheid aan reclame-uitingen, (tijdelijke) bijgebouwen, parkeeroplossingen, en het spanningsveld tussen publiek en privé. We moeten nu onze kans grijpen om met een goede landschappelijke inpassing van deze (ruimtelijke) ontwikkelingen het buitengebied aantrekkelijk te houden.





## Wat kan er mis gaan?

- Karakteristieke streekeigen bebouwing verdwijnt (cultuurhistorie);
- Grote opvallende bouwvolumes verstoren de landschappelijk beleving;
- (tijdelijke) Bijgebouwen zoals keten/containers hebben een armoedige uitstraling;
- Bebouwing wordt niet (met beplanting) ingepast;
- Er ontstaat een spanningsveld tussen publiek en privé (aanvullende activiteit- (kernactiviteit);
- Parkeren en ontsluiting zijn te dominant in beeld;
- Er ontstaat een spanningsveld tussen recreatieve drukte en landschappelijke rust;



*Karakteristieke bebouwing raakt verdrukt achter reclameuitingen.*



*Mogelijke uitbreiding en vernieuwing in de landbouw heeft een behoorlijke landschappelijke impact.*



*Er worden nieuwe bijgebouwen geplaatst voor nevenfuncties.*



## Aanbevelingen en tips

Er zijn verschillende redenen denkbaar om naast (of in de plaats van) agrarische activiteiten ook andere activiteiten op uw erf te ontplooiën. Soms is het een ontwikkeling die ongemerkt uitgroeit tot een zelfstandige activiteit, terwijl in andere gevallen heel bewust 'het roer omgaat'. In beide gevallen zullen aanpassingen nodig zijn om uw erf geschikt te maken voor de nieuwe activiteiten.

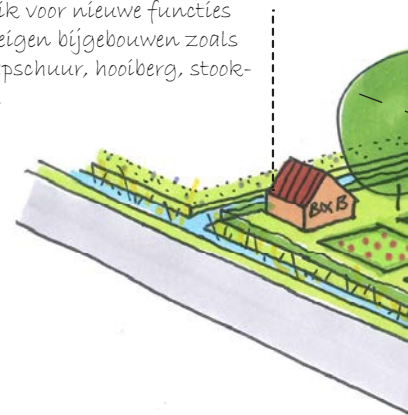
In deze handreiking geven we een aantal aanbevelingen en tips die kunnen helpen om uw erf een prettige uitstraling te geven die goed past in het buitengebied van IJsselmonde.

IJsselmonde is van oorsprong een eiland waar vooral agrarische activiteiten plaatsvinden. Met een steeds groter wordende stedelijke druk zien we ook in het buitengebied steeds meer niet-agrarische activiteiten. Om de kwaliteiten van het landelijke karakter te behouden in het buitengebied, hebben we gekeken naar wat de oorspronkelijke (agrarische) bebouwing en erven van IJsselmonde kenmerkt. Door deze aspecten bij de ontwikkelingen op uw erf toe te passen, kunt u bijdragen aan een mooi buitengebied van IJsselmonde.

Alle hoofd- en bijgebouwen op een erf bestaan uit eenvoudige volumes, met 1 bouwlaag en een (grote) kap. De nokrichting is gelijk aan de richting van het landschap.

Het hoofdgebouw is het centrale deel van het erf, waardoor het geschikt is voor de receptie. Het hoofdgebouw is georiënteerd op de weg.

Gebruik voor nieuwe functies streek-eigen bijgebouwen zoals een kapschuur, hooiberg, stookhuisje.



Gebruik bij voorkeur eenvoudige groene en streek-eigen erfafsluitingen. Alleen ter plaatse van de entree past een mooi hek, dat ook gebruikt kan worden voor reclame.

Houd rekening met:  
voldig:  
natuur  
lichtrecl  
meting

Houd het erf compact wanneer nieuwe gebouwen worden toegevoegd: plaats deze zoveel mogelijk in lijn met de bestaande gebouwen en behoud zo mogelijk het zicht op het achtergelegen landschap.

Zoek bij de modernisering van de bestaande gebouwen naar manieren waardoor de kap- en gebouwvorm in tact blijven. (Gebruik bijvoorbeeld geen dakkapellen.)

Stem de nieuwe bebouwing af op de karakteristiek (kap, kleur- en materiaalgebruik, detaillering) van de bestaande bebouwing.

Houd het parkeren uit het zicht en gebruik simpele (half)verharding

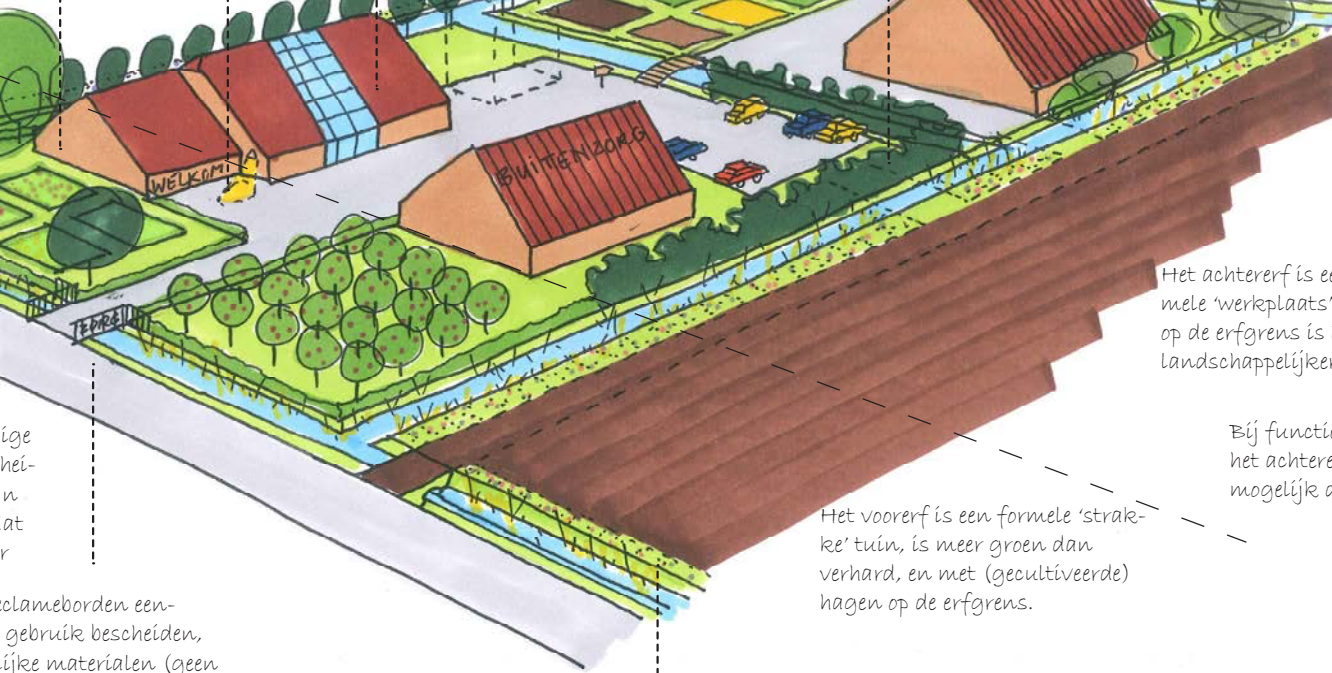
Pas grote volumes zoals schuren en stallen landschappelijk in en zorg voor onopvallend materiaal- en kleurgebruik (bijvoorbeeld donker groen) waardoor ze het beeld niet domineren en wegval- len tegen het landschap.

Houd de erfverlichting bescheiden en minimaal.

et represen-  
drijf en  
r functies  
ofgebouw is

ige  
hei-  
n  
at  
r

clameborden een-  
gebruik bescheiden,  
rijke materialen (geen  
ames) en houd de af-  
beperkt.



Het achtererf is een meer informele 'werkplaats'. De beplanting op de erfgrans is inheems en oogt landschappelijker.

Bij functieveranderingen zijn op het achtererf meer veranderingen mogelijk dan op het voorerf.

Het voorerf is een formele 'strakke' tuin, is meer groen dan verhard, en met (gecultiveerde) hagen op de erfgrans.

Combineer landbouw met natuurwaarden, maak ruimte voor bloemrijke grasbermen langs weilanden en akkers en zorg voor flauwe taluds langs de sloten.



## Aandachtspunten bij de bebouwing op uw erf:

### *Kies voor een bouwstijl die past bij IJsselmonde*

Over het algemeen is de bebouwing in het landelijk gebied vrij sober. Een belangrijk kenmerk is dat alle gebouwen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap. Ook voor de bijgebouwen op het erf geldt dat ze een eenvoudige hoofdvorm hebben. Bij voorkeur is dit net als bij het hoofdgebouw een langgerekte vorm in de richting van de kavel.

### *Koester de historische details*

Probeer wanneer het kan ook de oude gebouwen in uw nieuwe plannen op te nemen. Historische bijgebouwen zoals hooibergen kunnen heel goed een nieuwe functie krijgen zoals overdekt terras of vergaderruimte. U kunt mooie details extra aandacht geven door nieuwbouw in vorm en detaillering ondergeschikt te laten zijn aan de bestaande en historische elementen.

### *Houd de contouren eenvoudig bij grote gebouwen*

Probeer bij modernisering van bestaande bebouwing de contouren zoveel mogelijk te behouden. Daarbij is het goed denkbaar om glazen lichtvensters toe te passen in de zijgevel of het dak. Ook bij nieuwbouw van (grote) loodsen, schuren of stallen zijn de contouren eenvoudig, en is de kleur groen.

### *Nieuwe schuren*

Wanneer er een nieuwe schuur nodig is ter vervanging of uitbreiding van uw bedrijf, zorg er dan voor dat een dergelijk groot bouwvolume onderdeel van het erf wordt en niet beeldbepalend is. Maak daarom gebruik van donkere gedekte kleuren en natuurlijke materialen, positioneer het gebouw zorgvuldig, houd het erf zo compact mogelijk, en zorg er voor dat de architectuur van de schuur in kleur, materiaal en kapvorm is afgestemd op de andere bebouwing.



*Koester historische details; deze oude wagenschuur geeft extra charme aan recreatieve activiteiten.*

## Aandachtspunten bij de inrichting van uw erf:

### *Zorg dat het landschap zichtbaar blijft*

Gebouwen in het buitengebied staan meestal aan een polderweg of dijk. Ook als er meerdere gebouwen langs deze weg staan, willen we het landelijk karakter blijven ervaren. Het is daarom belangrijk dat er voldoende zicht op het landschap blijft. U kunt hier op verschillende manieren rekening mee houden:

- Door de bijgebouwen in één lijn met de boerderij te plaatsen. Zo houdt u de zichtlijn vanuit het lint naar het landschap open;
- Door het erf compact te houden;
- Wanneer u de bebouwing wilt uitbreiden, doet u dit in de diepte in plaats van in de breedte, zonder dat u het erf teveel uitrekt.

### *Schep duidelijkheid met hiërarchie*

Zorg ervoor dat er een duidelijke hiërarchie is in zowel de bebouwing als in de inrichting van uw erf. Het hoofdgebouw is meestal een woning of een representatief deel van het bedrijf, zoals de receptie van een kleine camping. Het hoofdgebouw is op de weg georiënteerd en kijkt richting de weg. Hierbij moet u de afstand tot de weg afstemmen op de positie van de andere hoofdgebouwen in het lint. De bijgebouwen staan altijd naast en achter het hoofdgebouw.

*Schep duidelijkheid met hiërarchie; het hoofdgebouw is representatief en op de weg georiënteerd.*

*Nieuwe schuren en bijgebouwen vormen een ensemble met het hoofdgebouw*

*Houd het parkeren uit het zicht.*

*Zorg dat het landschap zichtbaar blijft.*





## ***Uw erf is uw visitekaartje***

Uw erf is het eerste wat uw (potentiële) bezoekers van uw bedrijf zien. Daarom is het belangrijk dat zeker de voorkant een representatieve uitstraling heeft. Bij functieverandering kunt u meer veranderingen aanbrengen op het achtererf dan op het voorerf. Uw voorerf is ook mede bepalend voor het karakter van het landschap.

## **Aandachtspunten bij de inrichting van uw erf:**

### ***De inrichting van uw voorerf***

Als visitekaartje heeft het voorerf vooral elementen die het aanzicht van uw woning mooier maken. Dat kan bijvoorbeeld een siertuin, boomgaard of moestuin zijn. Ook een groot grindvlak is kenmerkend voor een voorerf. Probeer terughoudend te zijn met het gebruik van vlaggen en grote borden. Het is beter om een bescheiden reclamebord bij een heg langs de weg te plaatsen. Of gebruik bijvoorbeeld een markante boom om op te vallen. Houdt het streekeigen, eenvoudig, sober en stoer met rustige kleuren.

### ***De inrichting van uw achtererf***

Een terras of speelvoorzieningen zijn typisch elementen voor een achtererf, deze horen niet op het voorerf. Het achtererf is dan ook typisch de plek waar men werkt, met agrarische elementen als kuilgras, stallen, schuren, de mestput etc. Deze elementen zijn aan het zicht onttrokken, net als het laden en lossen.

### ***Houd rekening met planten en dieren***

Door te kiezen voor streekeigen beplanting helpt u ook de natuur een handje. Vooral bomen en besdragende heesters leveren een belangrijke bijdrage aan de natuurwaarde van uw erf. Op uw achtererf kunt u de natuur helpen door een poel of takkenhoop aan te leggen. Vooral op de onverharde stukjes kunnen interessante overhoekjes voor de natuur overblijven.



*Uw voorerf is uw visitekaartje, daarom is het belangrijk dat uw voorerf een representatieve uitstraling heeft.*



*Een terras of speelvoorzieningen zijn typisch elementen voor een achtererf*



*Activiteiten op het achtererf.*

## **Aandachtspunten voor een aantrekkelijk landschap:**

### ***Houd het landschap zo open mogelijk***

Zorg dat het open landschap zo open mogelijk blijft. Plaats daarom ook schuilstallen en andere (tijdelijke) bouwsels die eventueel nodig zijn voor een andere bedrijfsactiviteit op het erf en niet in het open landschap. Probeer daarbij het erf wel zo compact mogelijk te houden.

### ***Combineer landbouw met natuur***

De randen van uw akkers kunnen een bijdrage leveren aan een aantrekkelijke landschap, door deze met een bloemenmengsel in te zaaien. Zo combineert u landbouw met natuur. Deze bloemrijke omzoming kan zelfs een bijdrage leveren aan een natuurlijke plaagbestrijding. Voor het inzaaien van akkerranden zijn subsidies beschikbaar.

*Kies voor bescheiden reclame uitingen.*



*Kies voor een landschappelijke erfafscheiding zoals bij deze camping.*



*Combineer landbouw met natuur; de randen van uw akkers kunnen een bijdrage leveren aan een aantrekkelijk landschap.*



*Blijf bij recreatieve activiteiten dicht bij de landelijke stijl.*







De foto's in deze folder zijn voor een groot deel gemaakt door de opstellers. Dit geldt niet voor de genummerde foto's. De fotoverantwoording/bronvermelding van deze inspirerende voorbeelden vindt u hieronder:

Omslag: *De kleine Duiker in Barendrecht*. Foto: Marijke Lutz

1. *Theehuis sliedrecht*. Bron: <http://www.sliedrecht24.nl>

2. Bron: [brocante-dewagenshuur.nl](http://brocante-dewagenshuur.nl)

3, 5, 6, 10, 11, 13, 14. *Zorgboerderij de Buijtenhof in Rhoo*. Foto: Marijke Lutz

7, 8. *De kleine Duiker in Barendrecht*. Foto: Marijke Lutz

9. Beeld uit boek: *Linten in de leegte*, uitgave van Gemeente Montfoort

12. *Nationaal Landschaps Centrum (NLC) Hoeksche Waard*. Foto: HWL











Voor meer informatie over regels, procedures en vergunningen:

**Gemeente Albrandswaard**

Tel: (010) 506 11 11

[www.albrandswaard.nl](http://www.albrandswaard.nl)

**Gebiedscooperatie Buitenland van Rhoon**

[info@buitenland-van-rhoon.nl](mailto:info@buitenland-van-rhoon.nl)

Dit beeldkwaliteitplan voor het Buitenland van Rhoon is samengesteld met onderdelen van van Mooi IJsselmonde:

- open polder
- dijken
- (verbrede) landbouw

Deze onderdelen zijn in januari 2016 opgesteld door de BAR-organisatie in samenwerking met WolfLandschap en Bureau Mentink en een uitgave van de Landschapstafel IJsselmonde. De aanvullingen voor het Buitenland van Rhoon zijn opgesteld door Peter Verkade Landschapsarchitect.

Kijk voor meer inspiratie, achtergronden en informatie op [www.buitenland-van-rhoon.nl](http://www.buitenland-van-rhoon.nl), [www.mooijsselmonde.nl](http://www.mooijsselmonde.nl) en [www.groenijsselmonde.nl](http://www.groenijsselmonde.nl)

