



RAADSBESLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitenland van Rhooon 2021"	Gemeenteraad: 6 februari 2023	Zaaknummer: 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 Rhooon 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 beantwoord in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage "Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitenland van Rhooon 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 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.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 6 februari 2023.

Voorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitenland van Rhoon 2021"	College van burgemeester en wethouders 13 december 2022	Zaaknummer 426212
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021 ontvankelijk te verklaren.
 2. De "Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 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 Rhoon 2021".
 4. Het Bestemmingsplan "Buitenland van Rhoon 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.
-

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 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. 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 Rhooon 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 Rhooon. 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 m², bijgebouw 200 m² en terras 200 m²).

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 (200m²).

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 Rhooon, 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 Rhooon. 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 Rhoon 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 Rhoon 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^e 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^e 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 seizoen 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 private 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 entrepunten 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 entrepunt 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 m³ 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 vervolgstap

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

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.

Voorstel

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 beantwoorderreactie 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 van de raad 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 Rhooen 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 Rhooen 2021";

en over

Het vaststellen van het "Bestemmingsplan Buitenland van Rhooen 2021".

Beoogd effect

Een nieuw bestemmingsplan Buitenland van Rhooen 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 zienswijzen 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 uitgangspunten van het Streefbeeld verwerkt. Het bestemmingsplan is dan ook een uitwerking van deze keuzes.

Streefbeeld

De Gebiedscoöperatie heeft een voorontwerpbestemmingsplan Buitenland van Rhoon 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 Rhoon 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 en dus ook in overleg met de wegbeheerder en eigenaarschap Waterschap Hollandse Delta.

ad 2. De gebiedscoöperatie stelt samen met belanghebbenden en omwonenden een inrichtings- en beheersplan 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. 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, Stiltegebied, 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 m², bijgebouw 200 m² en terras 200 m²).

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 (200m²).

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 Beeldkwaliteitplan (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 Rhoon 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 het bestemmingsplan (vastgesteld door de raad). In het beeldkwaliteit plan staan ook zaken die normaal onder de welstandstoets vallen, zoals kleur- en materiaalgebruik. 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 Rhoon 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.

Vooral 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 aandringen 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^e 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^e 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 ar afgelopen spring seizoen 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 private 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 entrepunten 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 entrepunt 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 dat is gelegen ten zuiden van de Essendijk 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 m³ 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.

3.2 De Gebiedscoöperatie en de gemeente zitten meer faciliterend in het proces dan de provincie

Op 13 oktober heeft een bestuurlijk overleg plaatsgehad met de gedeputeerde. Uit dat overleg bleek dat de provincie meer beperkende maatregelen wil in de bestemmingsplan regels die onder meer toezien op de bedrijfsvoering van boeren, monitoring en andere stringenter maatregelen. De voorzitter van de GC en onze wethouder hebben aangegeven dat gezien het feit dat bijna alle gronden inmiddels verworven zijn (75ha nog niet) en de hele voorgeschiedenis van het hele traject Buitenland; Vertrouwen en Faciliteren voorop staan. Dat vertrouwen en faciliteren en lerend beheren het uitgangspunt moet zijn. Dat is de reden waarom de ALV alle stukken ook op deze manier heeft aangenomen. Afgesproken is toen om nog eens naar elkaar te luisteren. Naar aanleiding van het bestuurlijk overleg is er ambtelijk nog overleg geweest om een aantal zaken die "wringen" bij de provincie nog eens te bespreken. Daarop heeft de Gebiedscoöperatie op drie punten nog meebewogen. Voor de GC zijn de uitgangspunten vertrouwen, draagvlak, faciliteren en ruimte voor lerend beheren. Desalniettemin heeft de provincie aangegeven nog niet geheel tevreden te zijn. In een bestuurlijk overleg tussen gemeente en provincie is nadien nog afspraken gemaakt over de vrijwaring vervolgcosten en de wens van de provincie de Nota van zienswijzen aan te vullen met een artikel dat toeziet op het verbod van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, om passend binnen de uitgangspunten van het Streefbeeld, op afgesproken wijze te regelen in het bestemmingsplan.

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.

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 voor de gemeente over de vervolgcosten

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 gemoede kosten in beginsel voor rekening van de gemeente zijn. Echter in dit geval is de gemeente faciliterend in het ruimtelijk proces en moet elk financieel risico voor de gemeente weggenomen worden, zoals dat ook bij het huidige bestemmingsplan Buitenland is gebeurd. De provincie heeft aangegeven een overeenkomst op te stellen waarin de gewenste vrijwaring 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 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.

8.1 Het is wenselijk de Nota zienswijzen aan te vullen met een artikel dat toeziet op het vermijden van gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen.

De Nota van Zienswijzen en beantwoording is door de Gebiedscoöperatie opgesteld en door de ALV van de GC op 28 september 2022 vast gesteld. Daarna gedeeld met de provincie en aan uw college ter vaststelling aangeboden. Bestuurlijk zijn er gesprekken gevoerd over de thema's vrijwaring van vervolgcosten en het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Om tot afronding van de ruimtelijke procedure te komen heeft de provincie het punt van het vermijden van het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen ingebracht. Het voorstel is om de Nota van Zienswijzen zoals door de Gebiedscoöperatie aan het college is aangeboden op dit punt aan te vullen en vast te stellen. De aanpassing (zie in de Nota onder nummer 15A) op te nemen met een artikel 7 gewijze tekst dat passend is gezien de uitgangspunten van het streefbeeld: 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".

10.1 Actueel Beeldkwaliteitsplan (BKP) als beleidsregel vastgesteld door college

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan (BKP) is het borgen van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Uitvoering van initiatieven en bouwplannen moeten passen binnen de uitgangspunten van de inrichtingsvisie Streefbeeld en het beeldkwaliteitsplan. 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. In het beeldkwaliteitsplan staan ook zaken die normaal onder de welstandstoets vallen, zoals kleur- en materiaalgebruik. Die aspecten toetsen via het bestemmingsplan (met verwijzing naar beleidsregel) is mogelijk vanwege de CHW-status (Crisis en Herstel wet- status) van dit bestemmingsplan.

11.1 Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat een MER niet nodig is. Op basis van de aanmeldingsnotitie neemt het bevoegd gezag het besluit dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is

Overleg gevoerd met

GebiedsCoöperatie, Provincie Zuid Holland

Kanttekeningen

7.1 Zonder vrijwaring van vervolgcosten, die van toepassing moet zijn over het nieuwe bestemmingsplan, loopt de gemeente een financieel risico

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. Net als bij het huidige bestemmingsplan Buitenland dat toeziet op "natte natuur" zij hierover ook afspraken gemaakt over de wijze van behandeling van verzoeken om een tegemoetkoming in planschade, waarbij partijen vanuit oogpunt van efficiëntie en coördinatie hebben afgesproken dat de provincie die verzoeken zal gaan behandelen namens de gemeente, alsmede dat de provincie onder voorwaarden de daarmee gemoeide kosten zal dragen. Eenzelfde regeling zou ook op dit plan moeten toezien.

Omdat op verzoek van de provincie en boeren het bestemmingsplan "Buitenland van Rhooen" wordt gewijzigd met het Streefbeeld Buitenland als uitgangspunt, dient om die reden de gesloten overeenkomst planschade Buitenland van Rhooen te worden aangevuld. Nadat de raad dit bestemmingsplan vaststelt zijn er nieuwe bestemmingen gevestigd en is er dus een nieuwe grondslag voor een beroepszaak te starten of een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.

Er is aan de Provincie gevraagd om een hernieuwde planschade verhaal overeenkomst te sluiten.

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

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.

Zo hecht de provincie er belang aan om een artikel in het bestemmingsplan toe te voegen dat toeziet op het verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Indien het college bereid is dit aan de raad voor te stellen onder gewenste aanpassing in de Nota zienswijzen en beantwoording op te nemen, kan worden over gegaan op de vrijwaring. De provincie heeft aangegeven dan een overeenkomst op te stellen waarin de gewenste vrijwaring 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.

9.1 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.

Financiële informatie

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een PKB budget

Juridische zaken

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit tot vaststellen en de stukken nogmaals ter inzage gelegd. Een ieder heeft dan de mogelijkheid om beroep tegen het bestemmingsplan in te dienen bij de Raad van State.

Duurzaamheid

De extensieve agrarische bedrijfsvoering zal op natuurvriendelijke wijze gaan plaatsvinden en dus de CO2-uitstoot worden verlaagd.

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. Raadsvoorstel Bestemmingsplan "Buitenland van Rhoon 2021"
2. CHW_12e_tranche_MR_Bijlage77_Albrandswaard.pdf
3. Leeswijzer vaststelling BP BvR def.pdf
4. geanonim mail chw status 1-12-2021.docx
5. ter inzage gelegde ontwerp Buitenland van Rhoon 2021_ontwerp_excl bijlagen en verbeelding.pdf
6. ter inzage gelegde ontwerp Buitenland van Rhoon 2021_ontwerp_Verbeelding.pdf
7. vtg bericht vst BP.def.docx
8. 211125 buitenland van rhoon beeldkwaliteitplan kleiner.pdf
9. GroenLinks-PvdA technische vragen aan het college over Buitenland van Rhoon en Antes - BenA Ruimte 23-1-2023
10. Nota Zienswijzen BP Buitenland van Rhoon, versie 13 dec 2022 DEF
11. Getekende besluit Barro-ontheffing Buitenland van Rhoon
12. Informatie Skydive Rotterdam
13. inspraak reactie Skydive Rotterdam 20230123
14. brief_Koedoodhaven_horeca_Gemeenteraad Albrandswaard_230202.pdf
15. Bijlage brief_horeca Koedoodhaven_eigendomsinformatie-koedoodhaven_C1050.pdf
16. 719848 Burger over Graaf van Portland.pdf
17. Amendement 20230206 Graaf van Portland uit bestemmingsplan Buitenland