

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 entreepunten 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 m³ 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.