

An aerial photograph of a rural landscape. A river flows through the center, surrounded by a patchwork of agricultural fields in various shades of green and brown. In the background, there are clusters of buildings and more fields. The overall scene is a typical Dutch rural landscape.

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

© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd 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

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging plangebied	13
1.3	Vigerend bestemmingsplan	14
1.4	Leeswijzer	14
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk beleidskader	15
2.1	Inleiding	15
2.2	Rijksbeleid	15
2.3	Provinciaal beleid	20
2.4	Gemeentelijk beleid	33
2.5	Overig beleid	37
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	41
3.1	Historische beschrijving	41
3.2	Huidige situatie	43
3.3	Toekomstige situatie	44
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	53
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

Hoofdstuk 5	Artikelsgewijze toelichting	83
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
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	95
6.1	Economische uitvoerbaarheid	95
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	96

Bijlagen toelichting

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

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

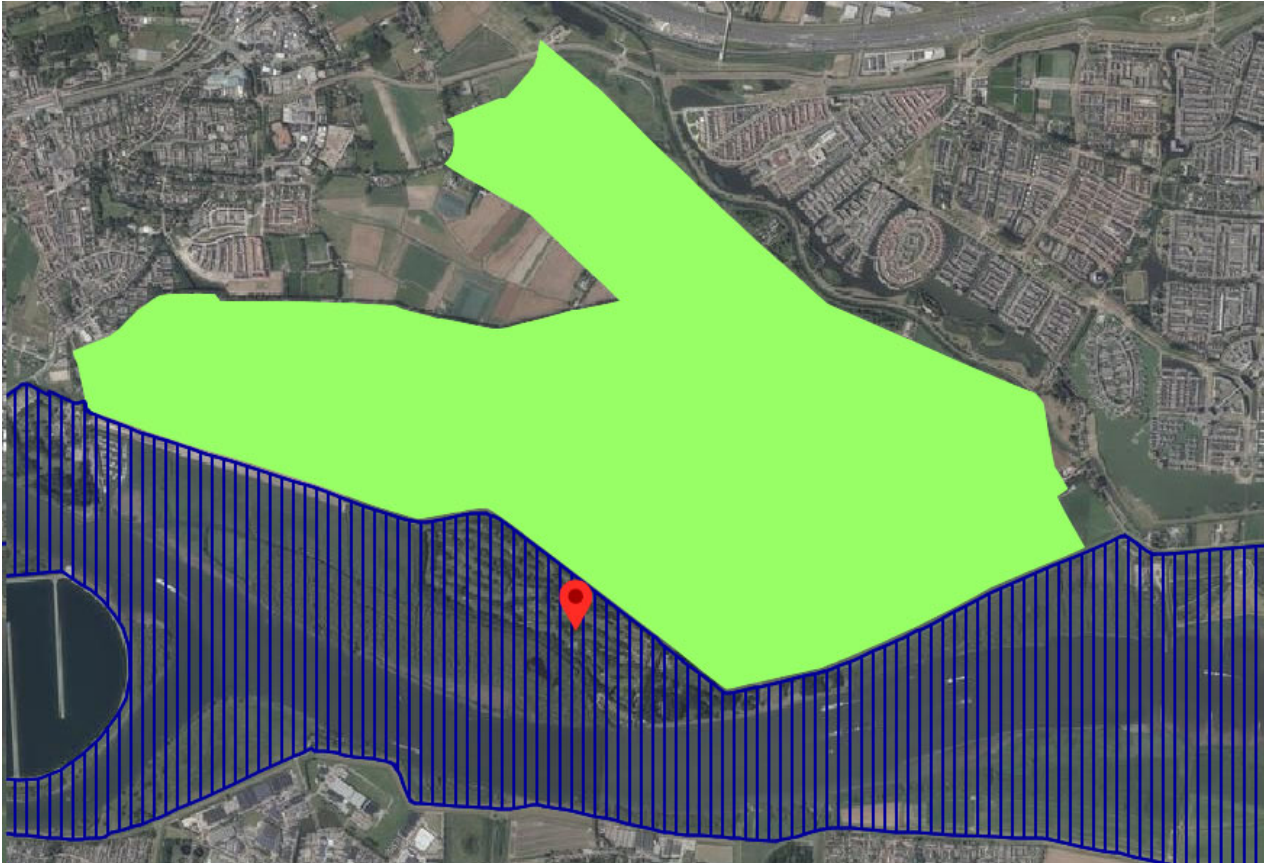
Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 21 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De belangen zijn 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 Buitenland van Rhon 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 uitgangspositie 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 behoudt 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).

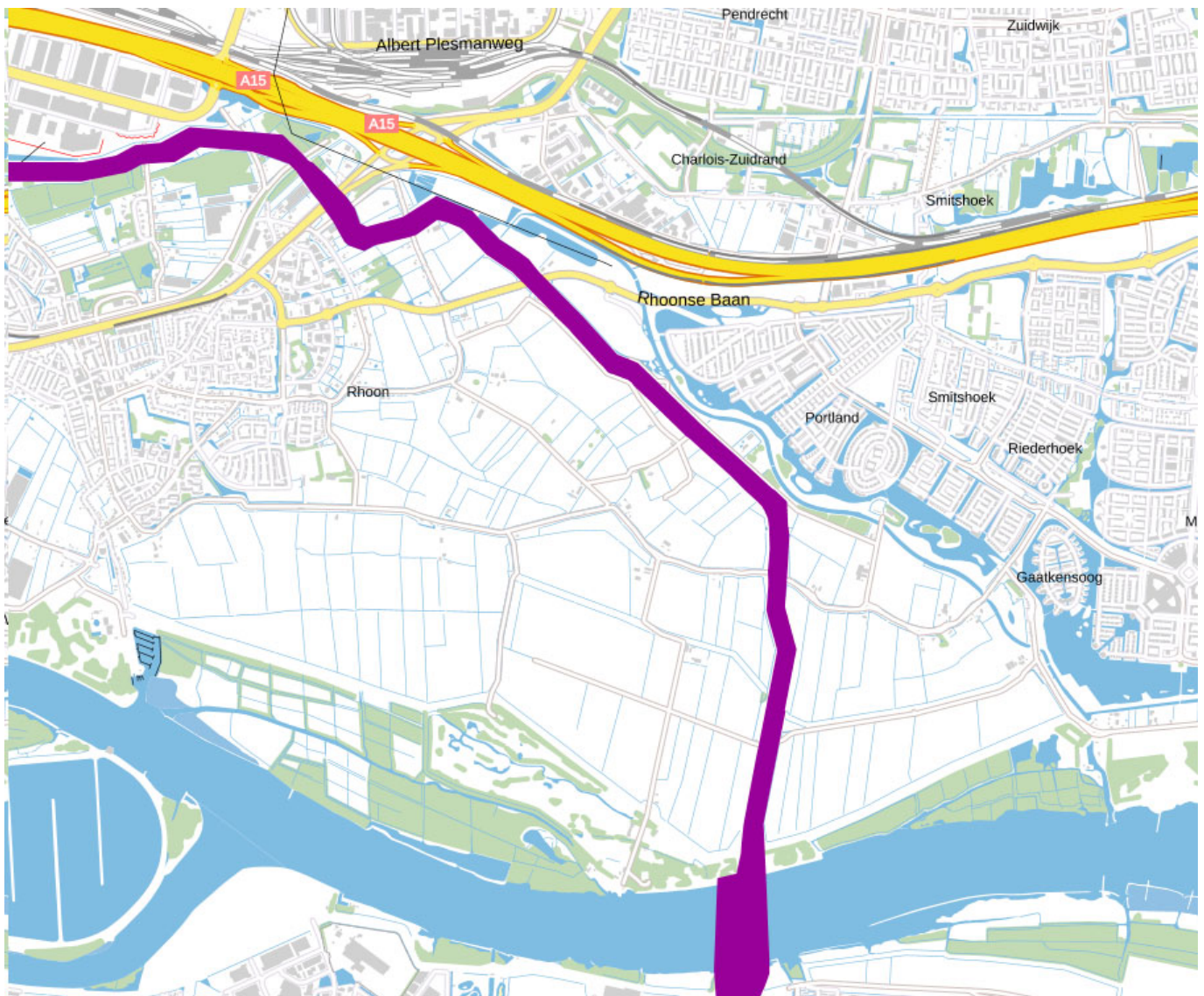
De minister van BZK heeft op (pm) ontheffing verleend. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan geen strijdigheden bevat met het Barro.

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 Rhon 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

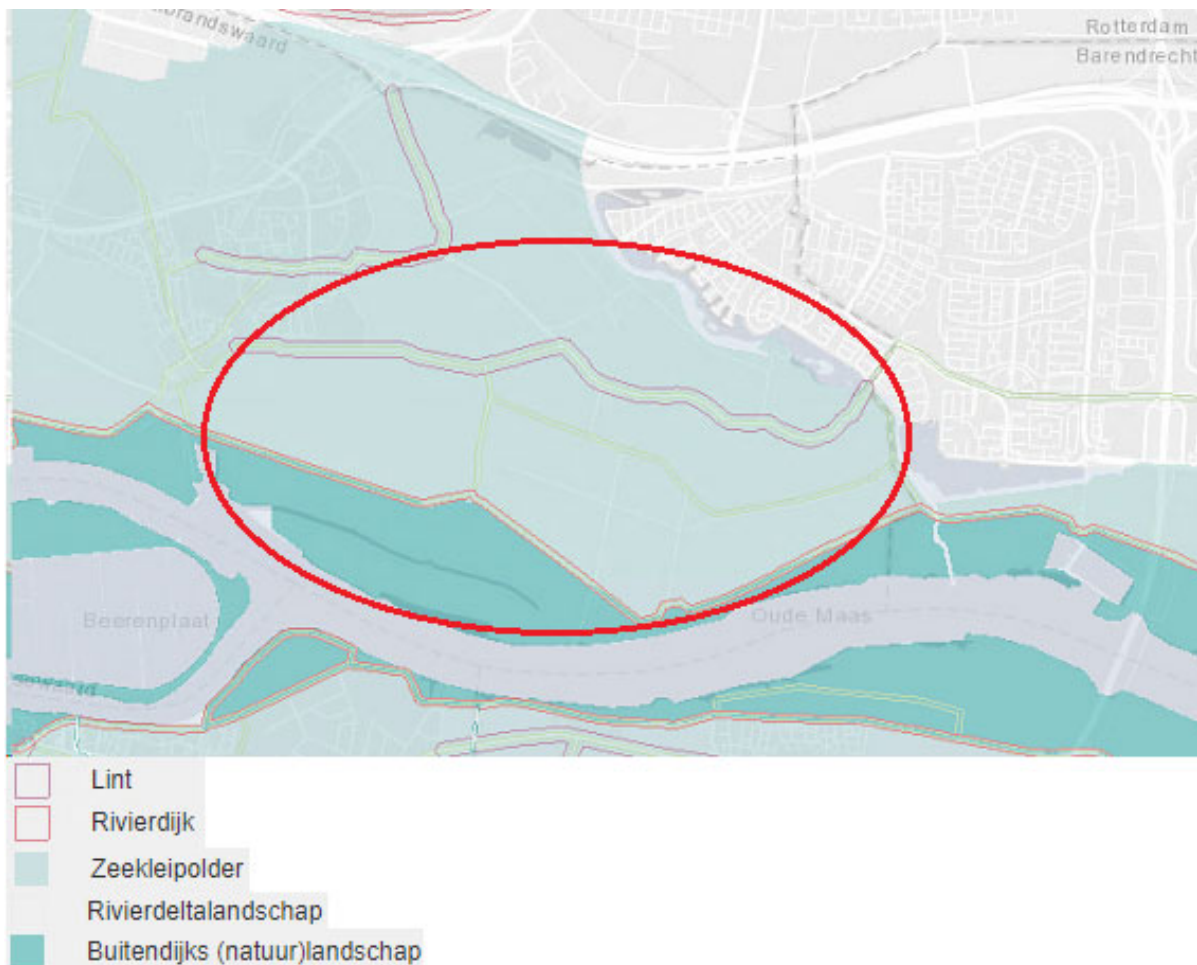
- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of herstel van de openbaarheid van oevers.

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.

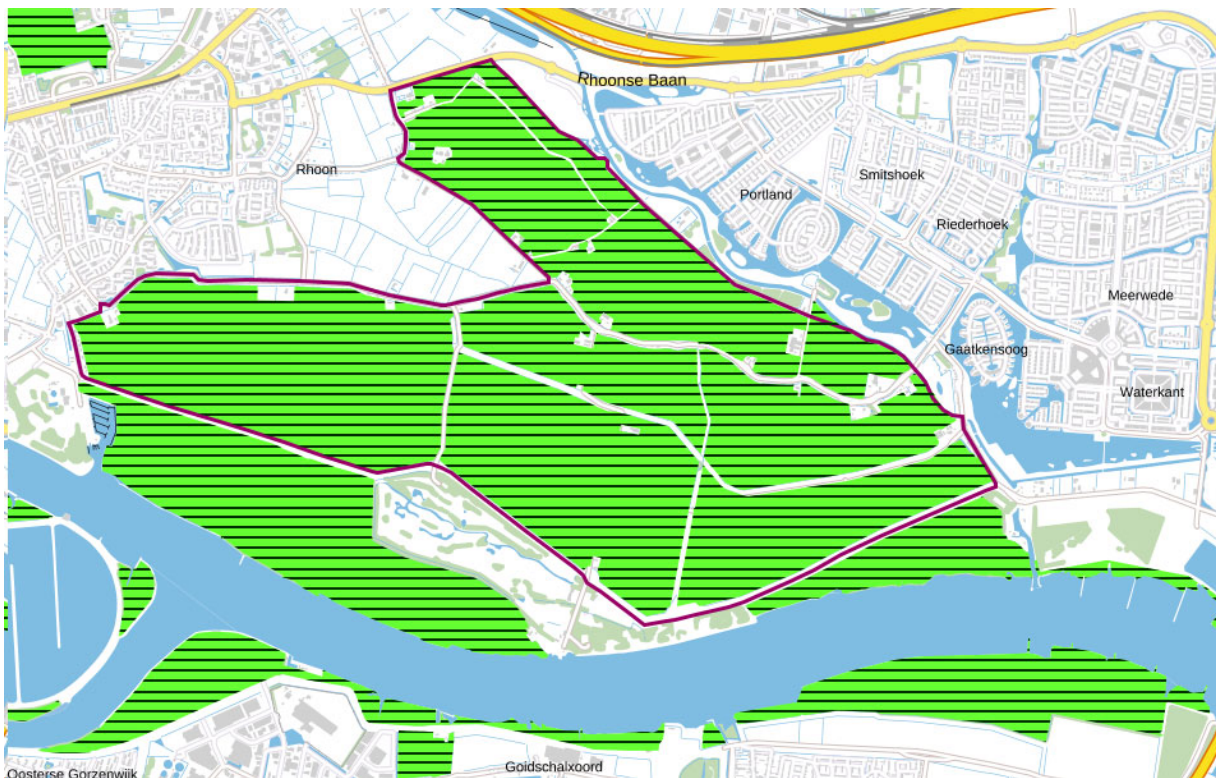
Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:

- 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 m² 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 geziene manier van het 'oude' boeren geïntroduceerd. 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.

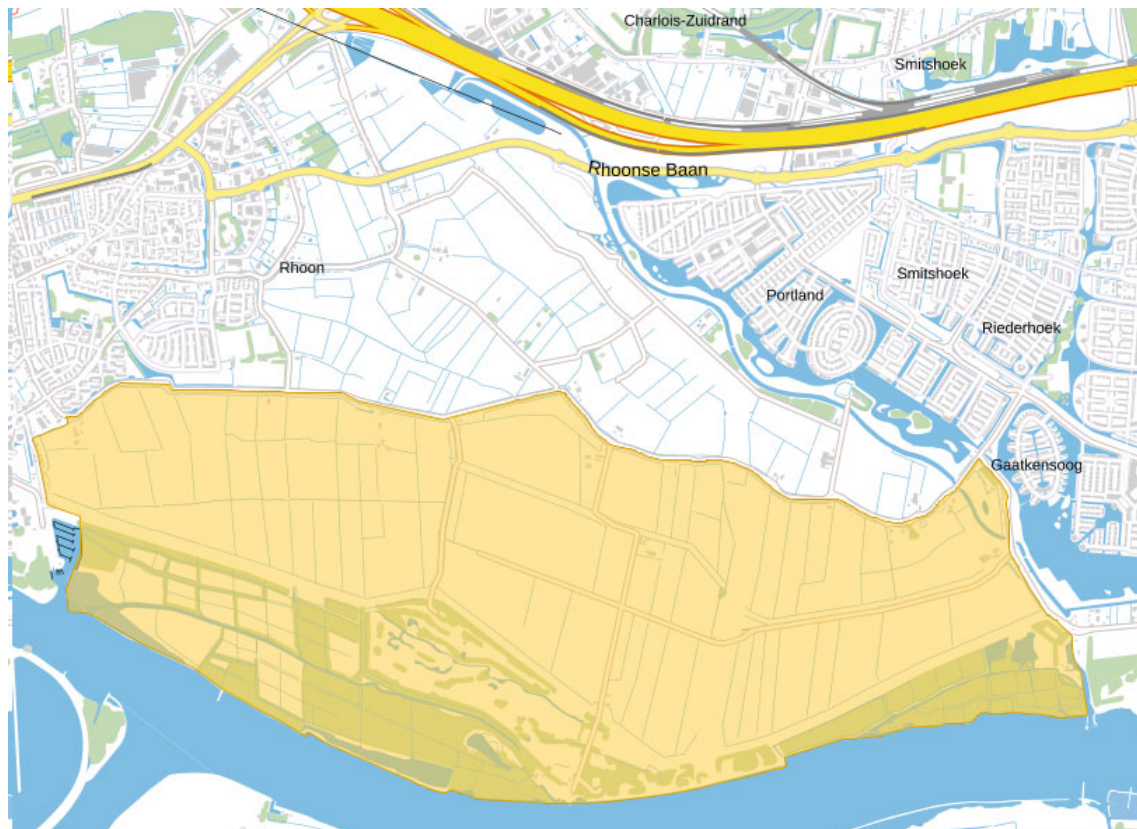
De bestaande agrarische bedrijven zijn in het vigerende bestemmingsplan allemaal bestemd als 'Wonen'. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie deels herbestemd om realisatie van het Streefbeeld mogelijk te maken. De bestaande situatie valt onder het overgangsrecht. Aanwezige bouwvlakken van 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 agrarische 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:

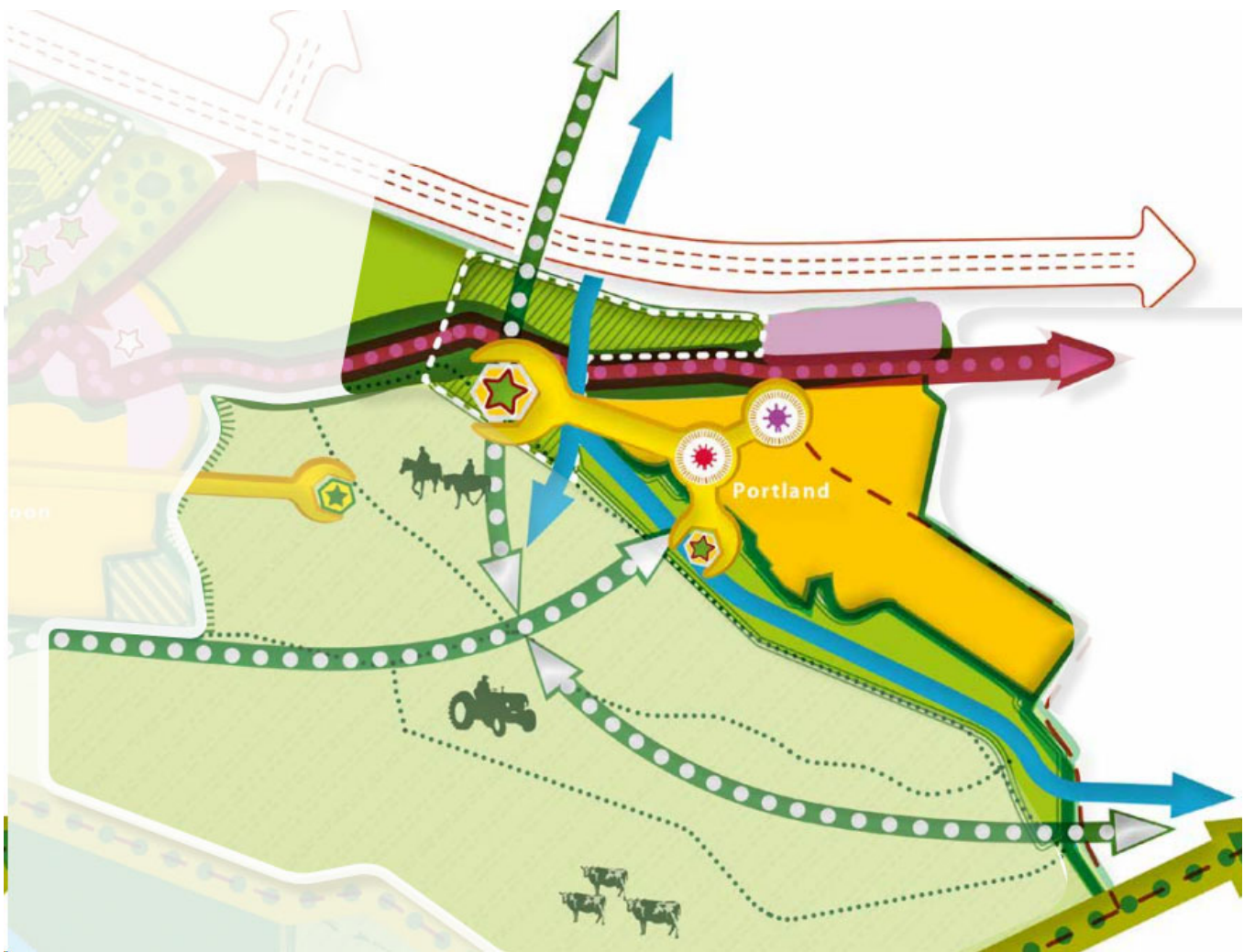
1. Van meer naar beter - een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Identiteit dorpen versterken - versterk Rhoon vanuit de eigen uitstraling en identiteit. Betrek de polders hierbij (waaronder Buitenland van Rhoon).
3. Recreatie verbeteren - versterk de potentie van strategisch gelegen gebieden 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 m².
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

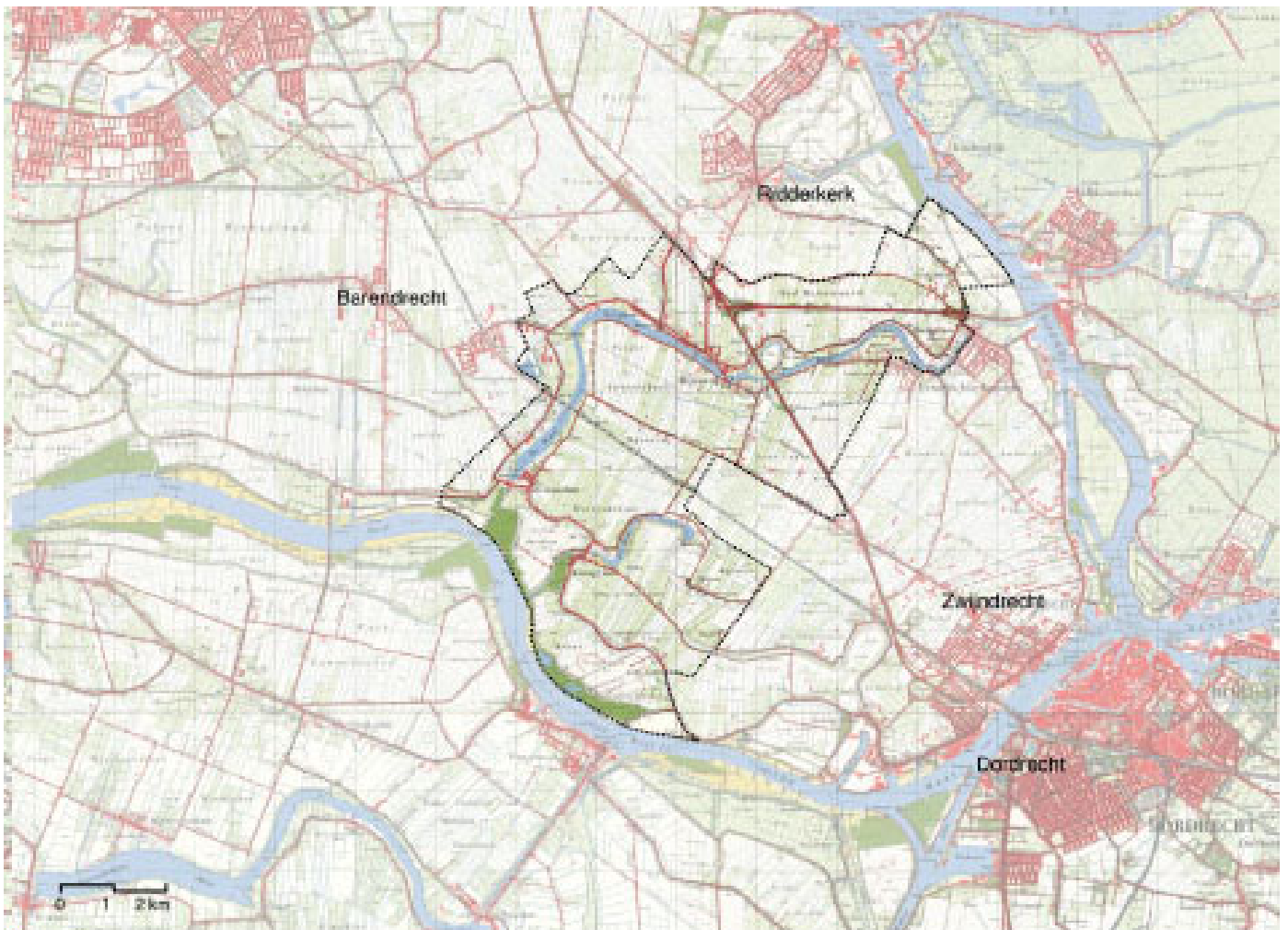
Het stijgen en dalen van de zeespiegel tijdens het Holoceen heeft grote invloed gehad op het ontstaan van IJsselmonde, met daarin het plangebied. Ongeveer 5000 jaar geleden ontstond onder invloed van het stijgen van de zeespiegel een rij strandwallen, ongeveer ter plaatse van de huidige kustlijn. Achter 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.



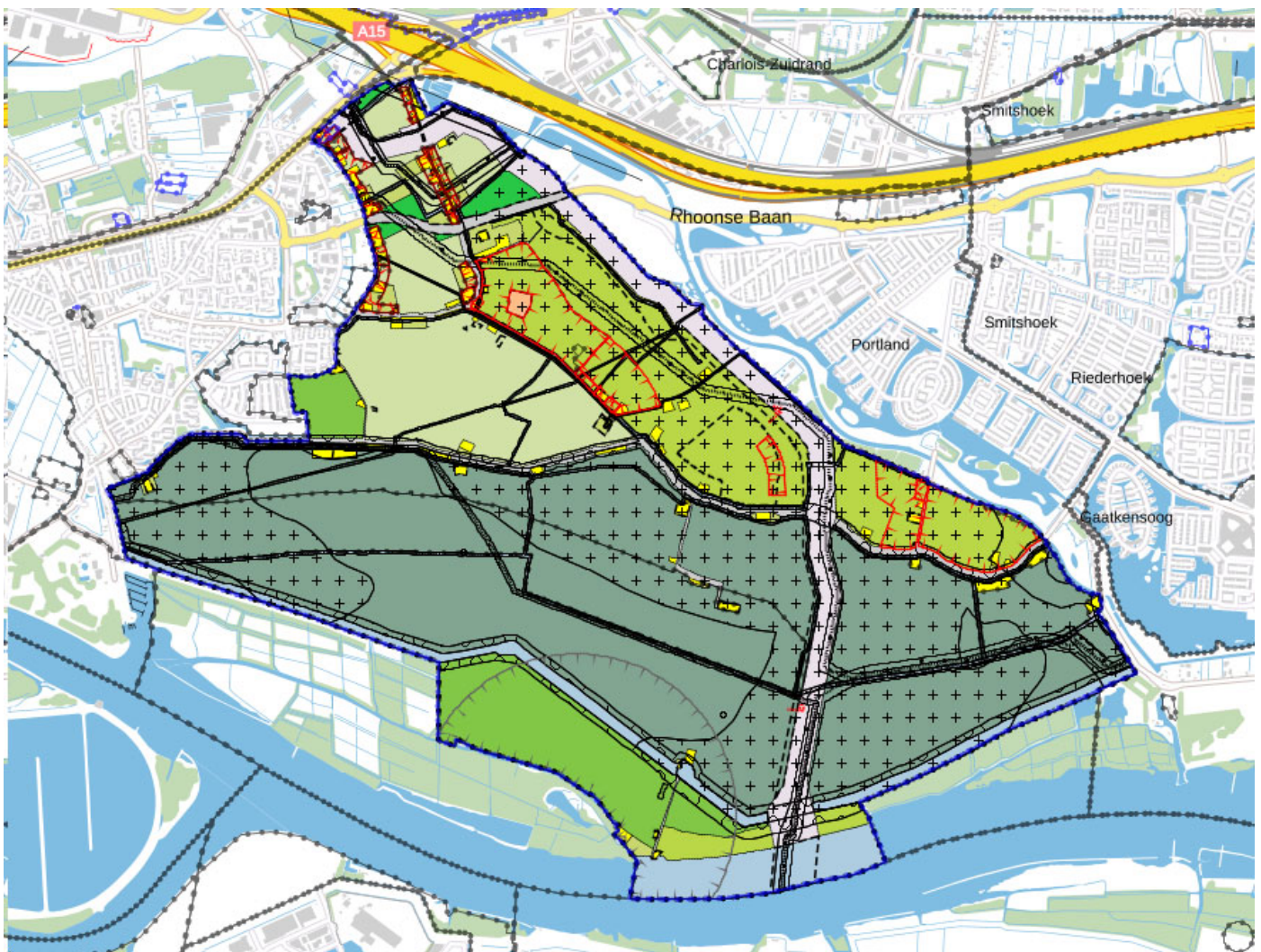
Figuur 3.1 - de bufferzone tussen Ridderkerk, Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Barendrecht (bron: provincie Zuid-Holland)

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 Rhooon 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 m²).

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 Rhooon.

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 privaat recht. 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.

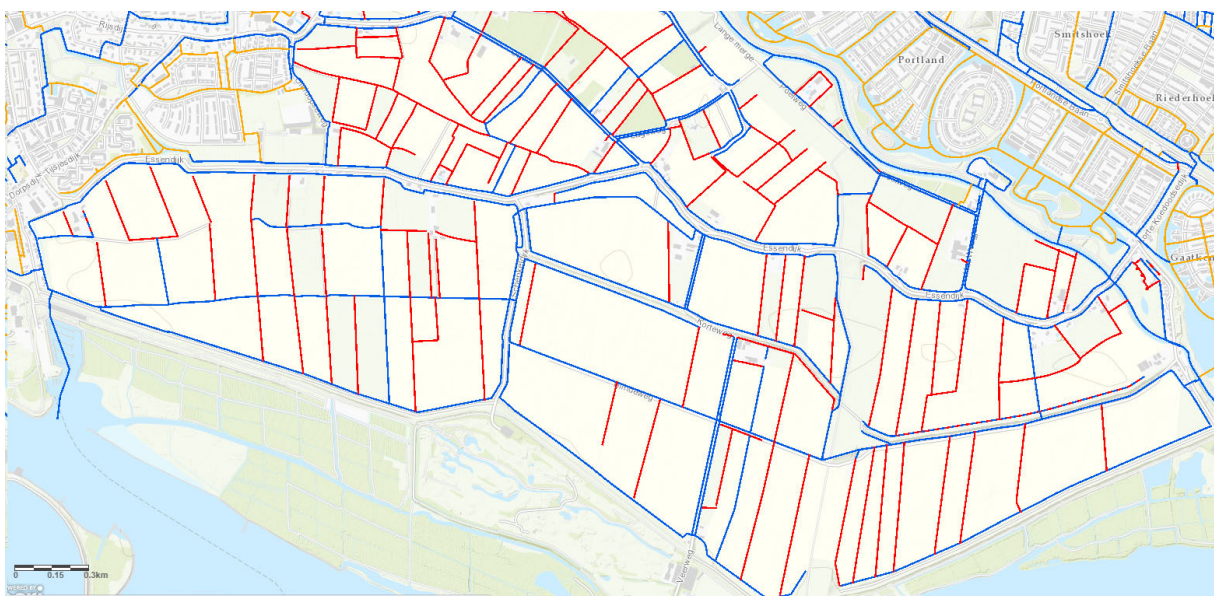
Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak, binnen de bebouwde kom, van 500 m² 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 m². 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

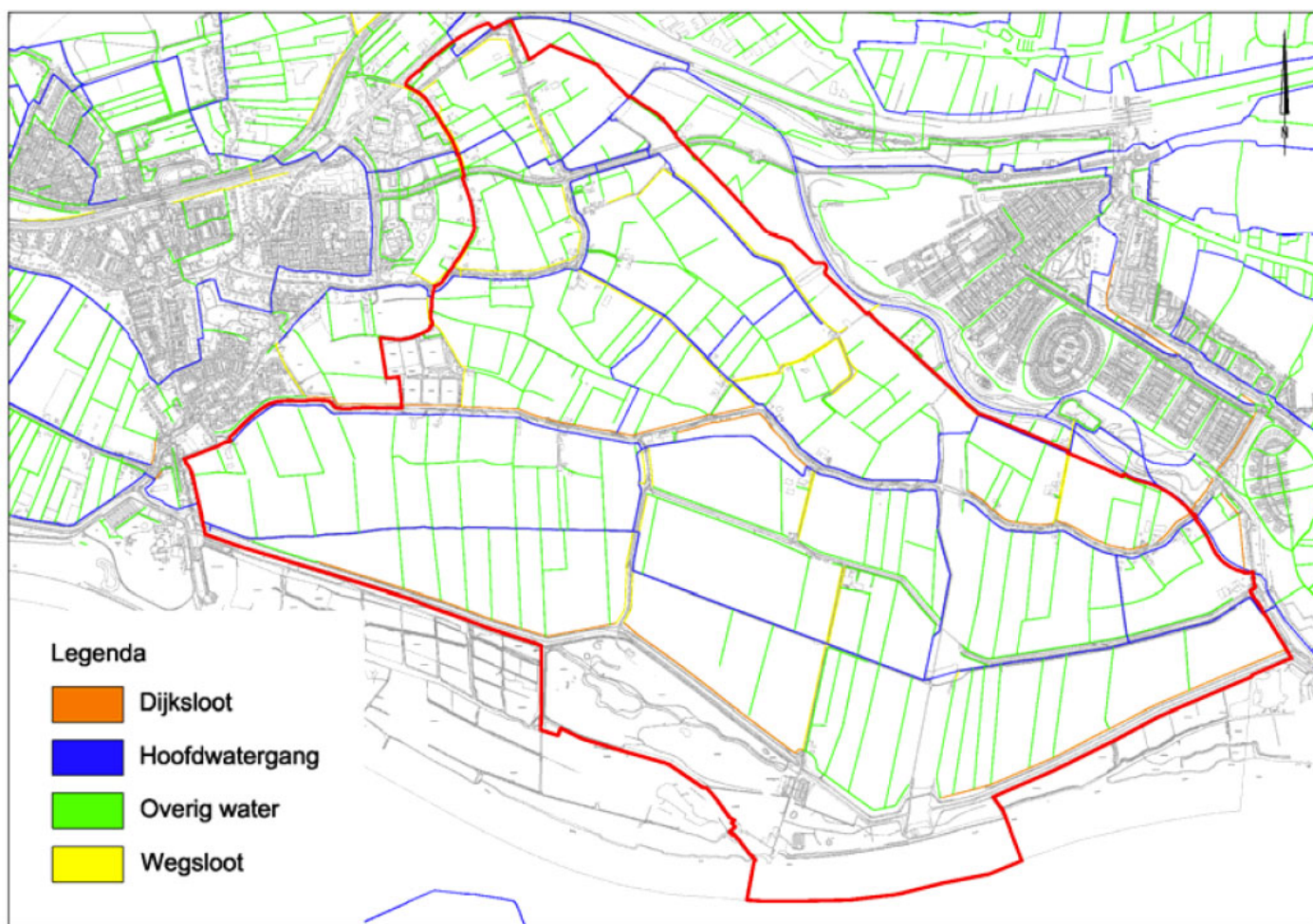
De grondwaterstand in de bovenste bodemlaag (de deklaag) wordt sterk gereguleerd door de mens. Het plangebied is opgedeeld in peilgebieden waarbinnen vastgesteld oppervlaktewaterpeil wordt gehandhaafd. Het grondwaterpeil ligt in de winter wat hoger en in de zomer wat lager dan dit polderpeil. Hoe groot 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.

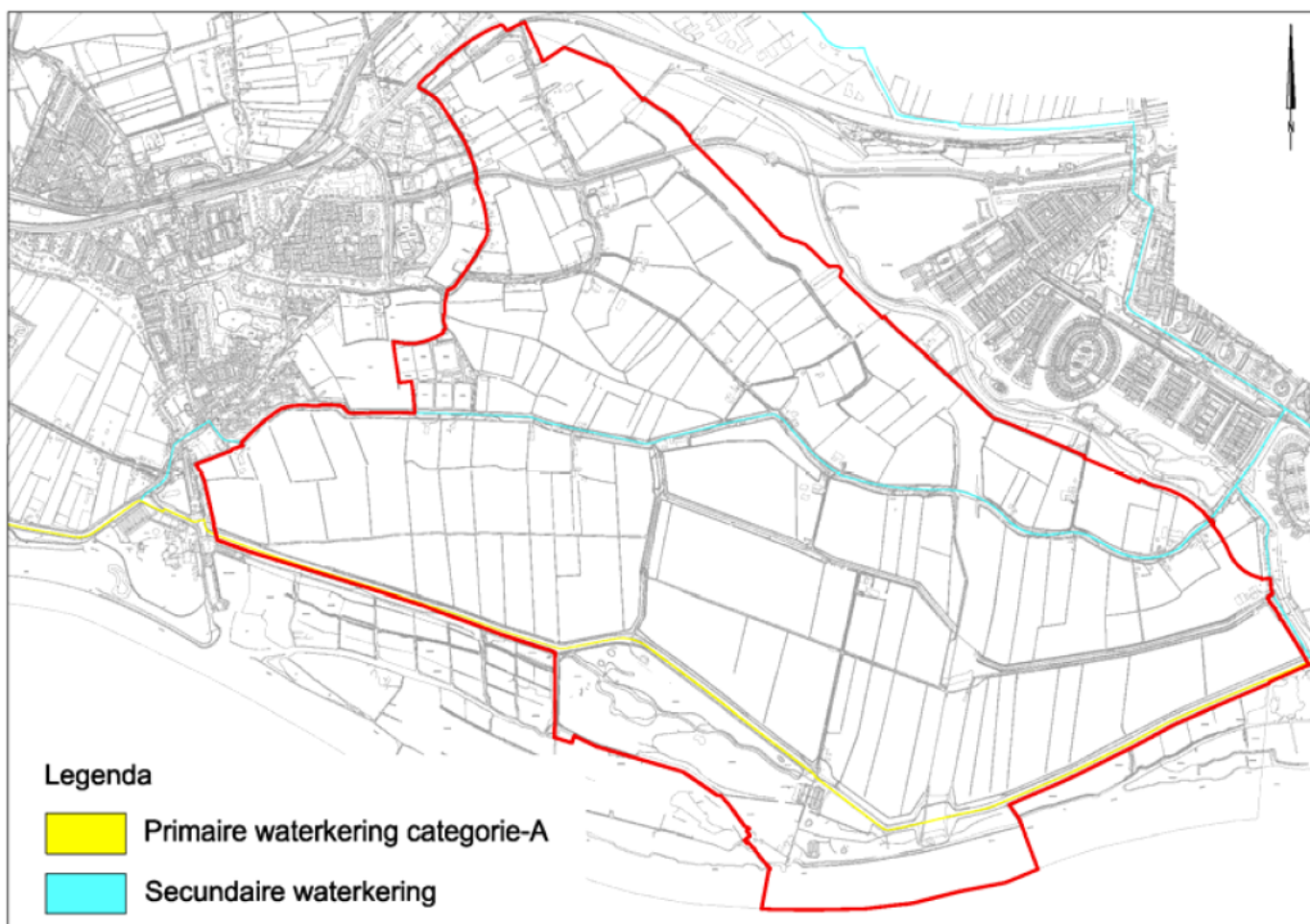


Figuur 4.2 Stelsel van watergangen (waterschap Hollandse Delta)

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 Wegverkeerslawaaï

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

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï 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.

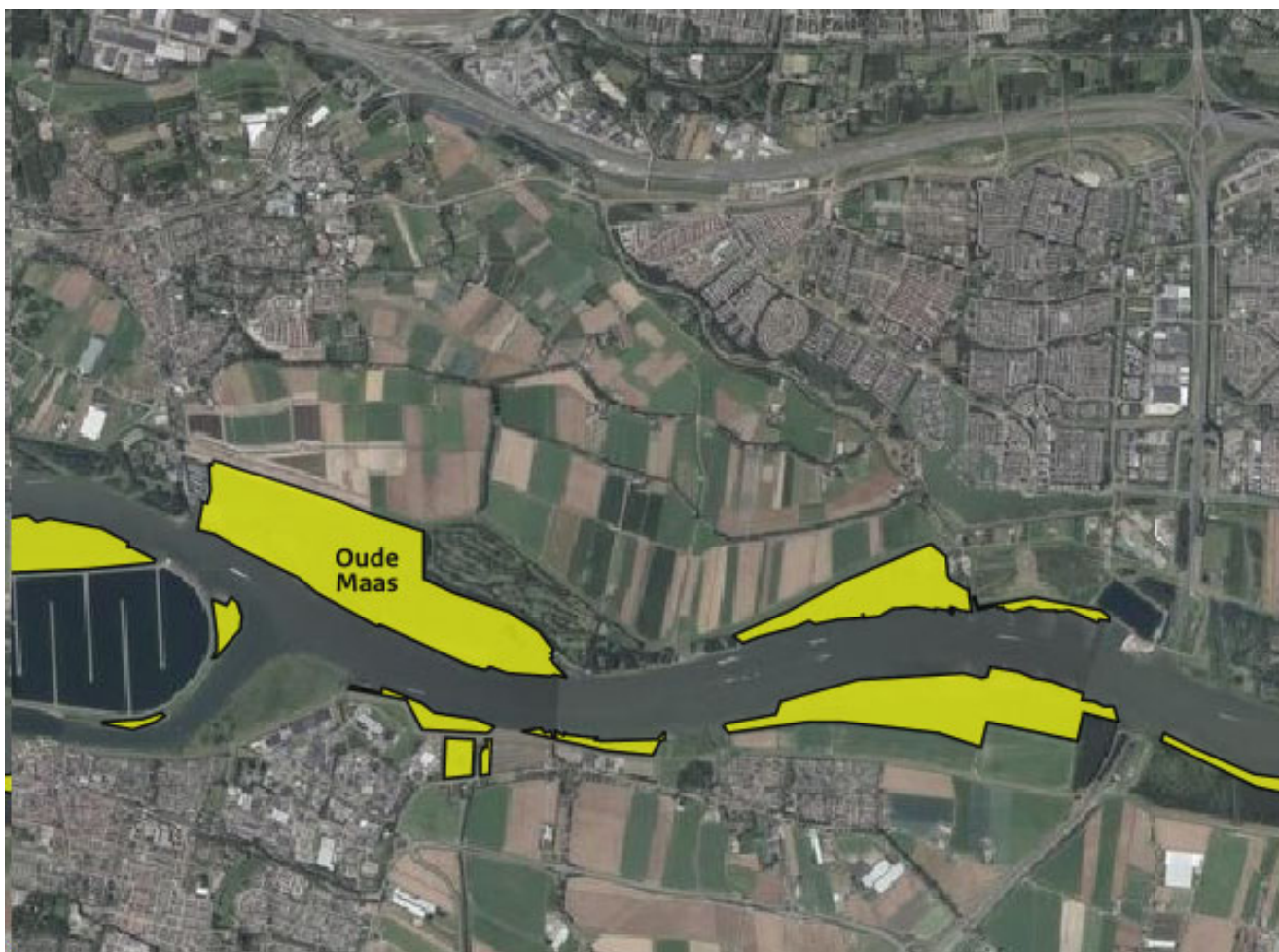
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan. Het Natuurnetwerk 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

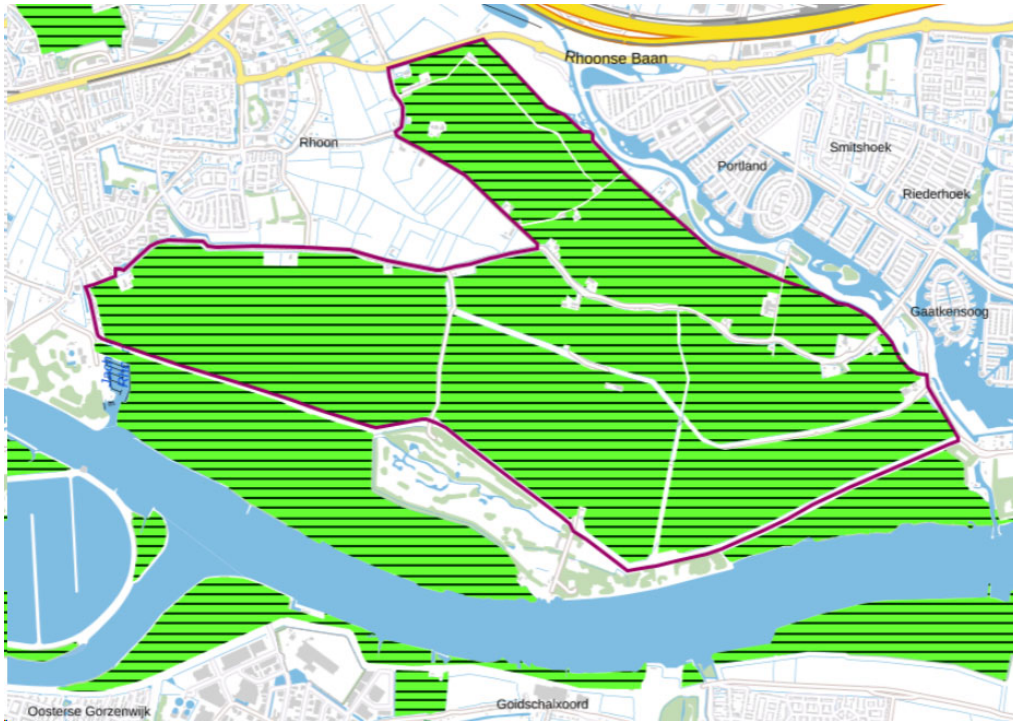
(bron: <https://www.natura2000.nl/gebieden/zuid-holland/oude-maas/oude-maas-doelstelling>)

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

Legenda	
=	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). 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 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 Rhon UA heeft Goudappel Coffeng een verkeersstudie uitgevoerd (26 september 2020). Daarin is onderzocht wat het effect van de ontwikkeling Buitenland van Rhon 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.

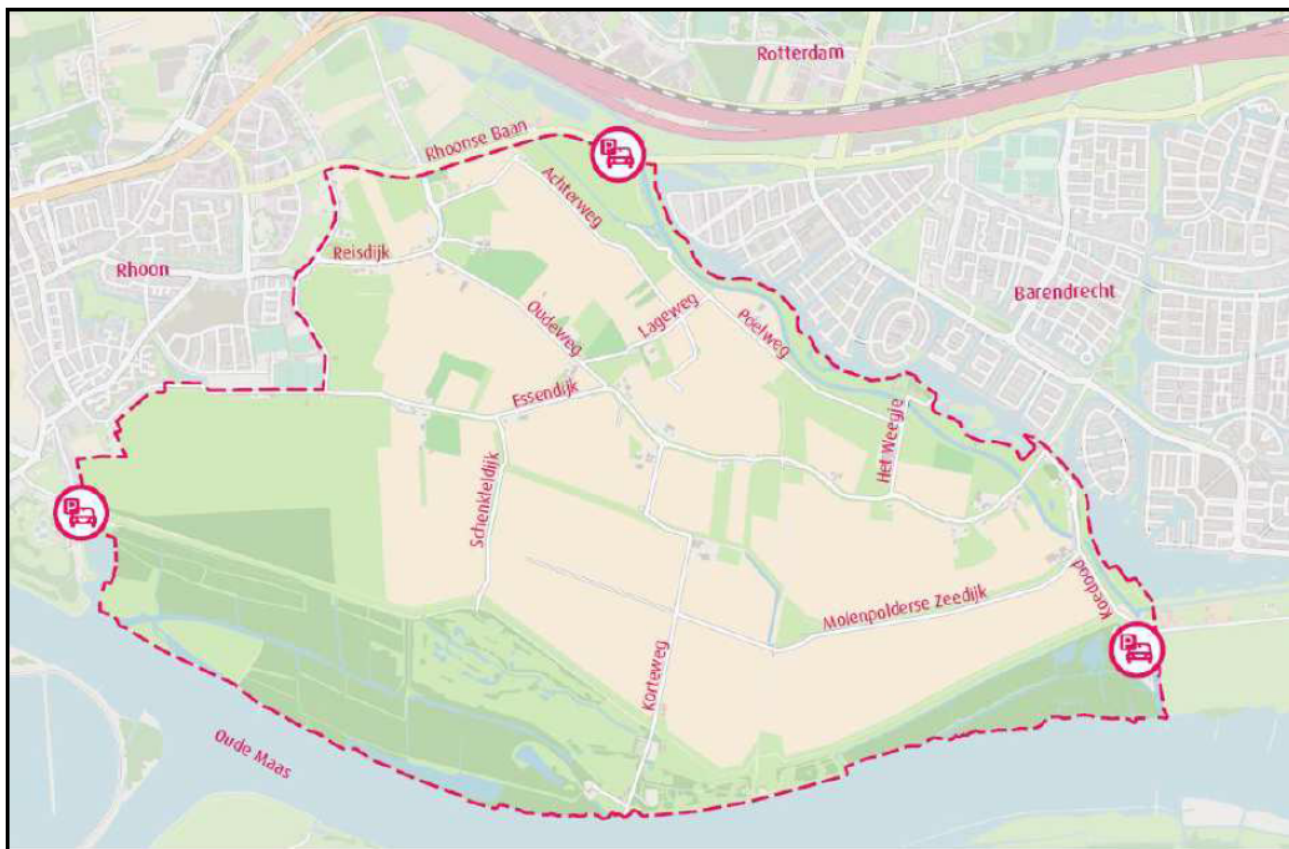
Verkeersstudie Buitenland van Rhoon

In opdracht van de Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon UA heeft Goudappel Coffeng een verkeersstudie uitgevoerd (26 september 2020). Daarin wordt onderzocht wat het effect van de ontwikkeling Buitenland van Rhoon 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 Rhoon 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 Rhoon 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 verkeerstellingen en de hoofdstructuur

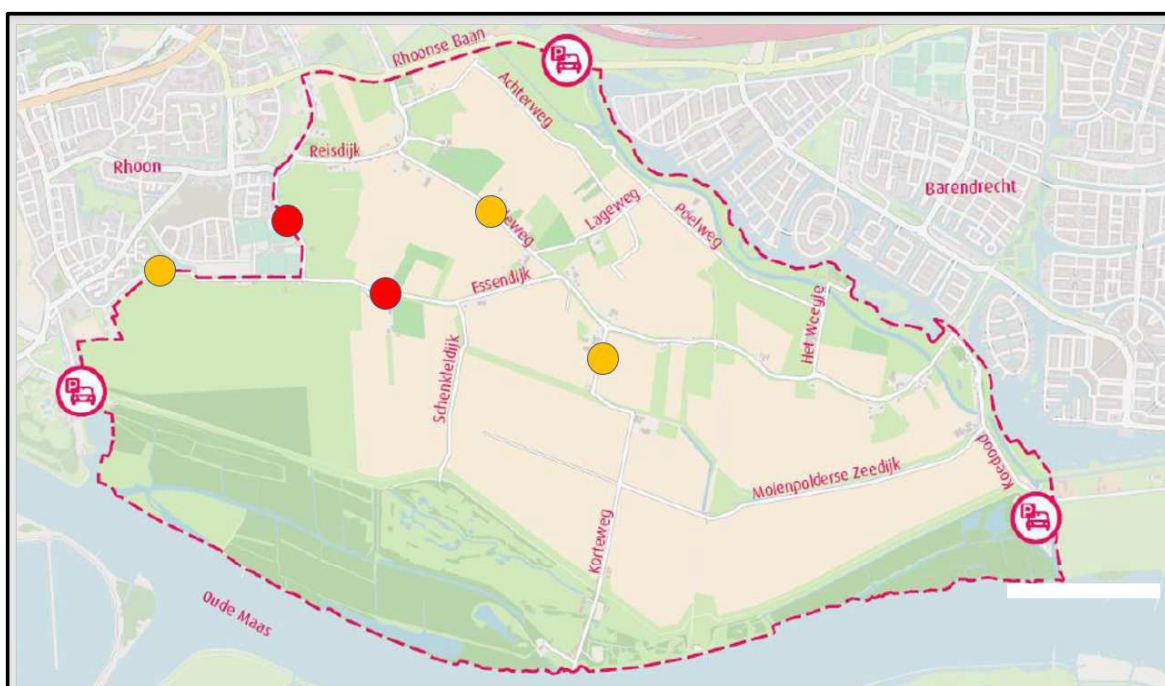
Analyse infrastructuur

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 bermten 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 bermten 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 Vossenburg 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 ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

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 NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- 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 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² 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 ₂ in µg/m ³	2,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,49
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

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/m³ voor NO₂, 19,1 µg/m³ voor PM₁₀ en 11,4 µg/m³ voor PM_{2,5}. 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 ⁻⁶	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 ⁻⁶	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.

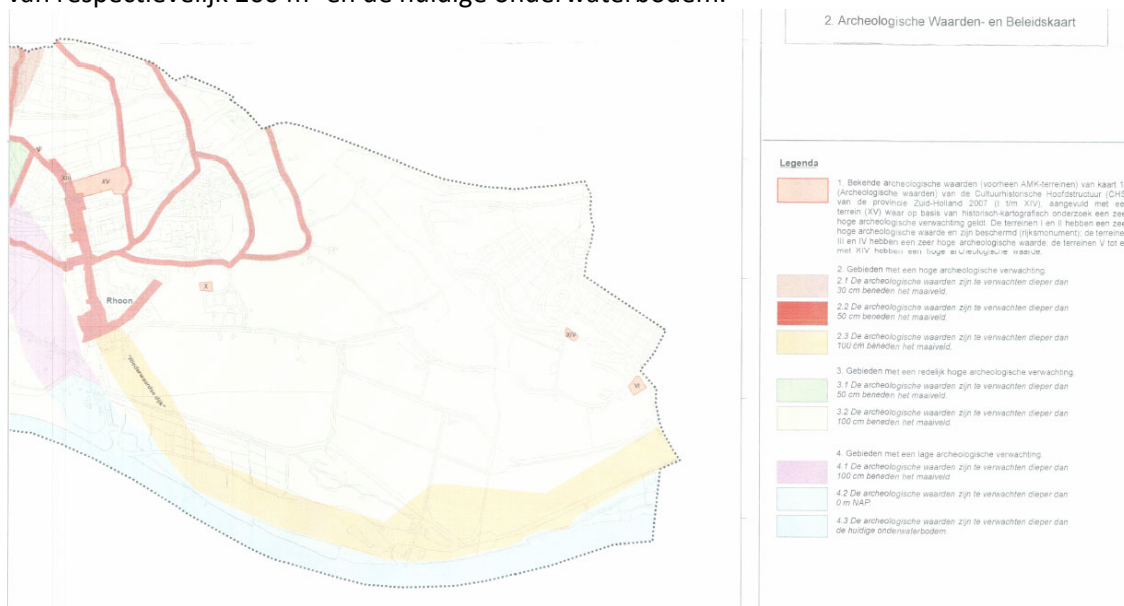
Onderzoek

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.

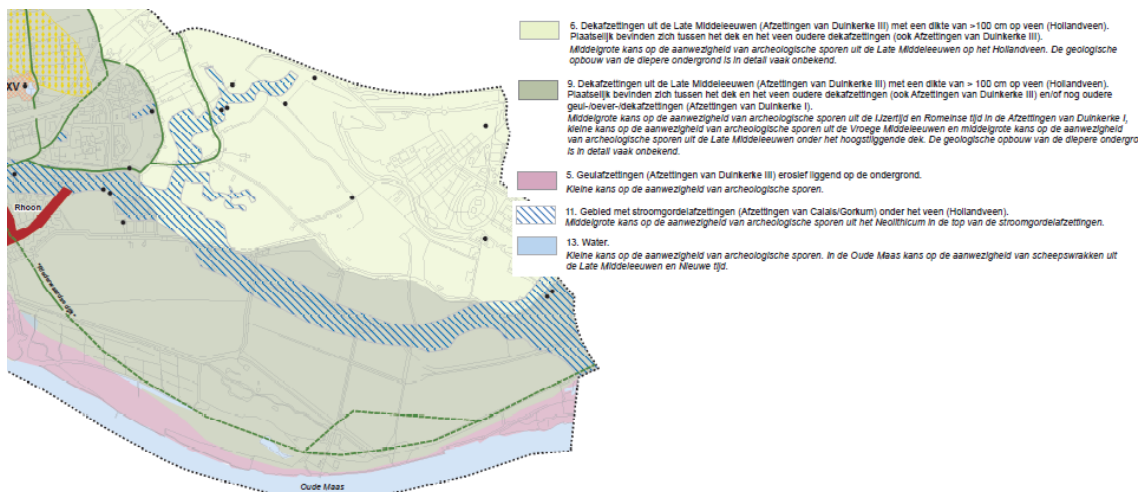
Het gehele plangebied bestaat uit stroomgordel-, geul- en dekafzettingen uit de Late Middeleeuwen (Afzettingen van Duinkerke III). Zie ook figuur 4.11, de archeologische kenmerkenkaart Albrandswaard. De dikte bedraagt minimaal 100 cm op veen, het zogenaamde Hollandveen. Plaatselijk bevinden zich tussen 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 m² en bij een diepte dieper dan 100 cm onder het maaiveld. Voor 'Waarde - Archeologie 2' gelden marges van respectievelijk 200 m² 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.

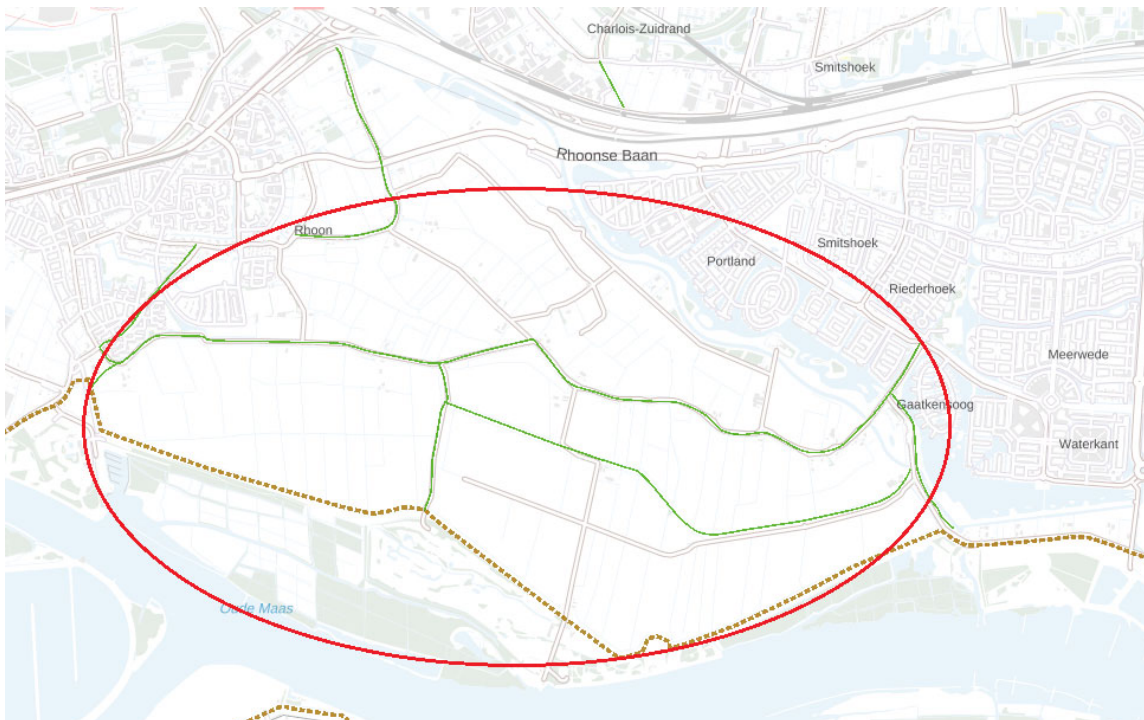
4.12 Cultuurhistorie

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 cultuurgoederen 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/wagenschuur 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 afpalingsrecht 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 Rhooon. 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 Rhooen 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 Rhooen 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 Rhoon.

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 Landbouwdoelstelling

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 Rhoon '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 m², 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 verstoring 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-dubbeltelregel

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 Rhoon 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 privaatsrecht. In afzonderlijke privaatrechtelijke 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 voorsnog 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

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	129
Artikel 1	Begrippen	131
Artikel 2	Wijze van meten	138
Hoofdstuk 2	Doelstellingen	139
Artikel 3	Doelstelling bestemmingsplan	139
Artikel 4	Specifieke doelstelling	140
Hoofdstuk 3	Bestemmingsregels	141
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

Hoofdstuk 4	Algemene regels	179
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
Hoofdstuk 5	Overgangs- en slotregels	187
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, koffieshop 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 m² 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 m³.
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 overeenkomstig 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 nachregister moet worden bijgehouden;
 - het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 30 m² 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 m³.
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)afscheidingsen 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 m³ 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 verharden 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 m² bedraagt; en
 - het nachtverblijf niet plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- g. terrassen tot een maximum oppervlakte van 200 m²;
- 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 m².
4. De maximale toegestane oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 200 m².
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 m² 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 m² 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 m² 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 m³.
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 ²	niet afwijkend	niet afwijkend	7 meter	3,6 meter
Essendijk 9a	374 m ²	niet afwijkend	niet afwijkend	niet afwijkend	3,6 meter
Koedood 29	500 m ²	niet afwijkend	niet afwijkend	8 meter	niet afwijkend
Essendijk tussen 58 en 64	niet van toepassing	700 m ³	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 m³;
 - 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 m² 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 m² 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 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 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 m² 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 m³;
 - 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



