

Uitwerkingsplan Buytenland van Rhoon (artikel 3.6 lid 1, sub b. Wro)

Gemeente Albrandswaard

Gemeente Albrandswaard

28 juni 2011

Vastgesteld door B&W

9W1280.A0



George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 (0)10 443 36 66 Telefoon
010-4433 688 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Uitwerkingsplan Buytenland van Rhoon (artikel 3.6 lid 1, sub b. Wro) Gemeente Albrandswaard
Verkorte documenttitel	Toelichting Uitwerkingsplan Buytenland van Rhoon
Status	Vastgesteld door B&W
Datum	28 juni 2011
Projectnaam	Landschapspark Buytenland van Rhoon
Projectnummer	9W1280.A0
Opdrachtgever	Gemeente Albrandswaard
Referentie	9W1280/R03/140198/Rott

Auteur(s)	ing. J.W. Geuke
Collegiale toets	mr. H.J. Zwolve-Erades
Datum/paraaf	
Vrijgegeven door	Mr. H.J. Zwolve-Erades
Datum/paraaf	

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Aanleiding uitwerkingsplan	4
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4 Planonderdelen	5
2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET	7
2.1 Relatie met het moederplan	7
2.2 Aanvullende uitgangspunten en randvoorwaarden	11
2.3 Ruimtelijke planbeschrijving	14
2.4 Beeldkwaliteit	16
3 UITVOERBAARHEID EN FINANCIËLE HAALBAARHEID	19
3.1 Financiële haalbaarheid	19
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
4 JURIDISCHE PLANOPZET	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Artikelsgewijze toelichting	21
4.3 Verbeelding	23
4.4 Procedure	23
5 VERANTWOORDING VAN UITWERKING	25
5.1 Uitwerking	25

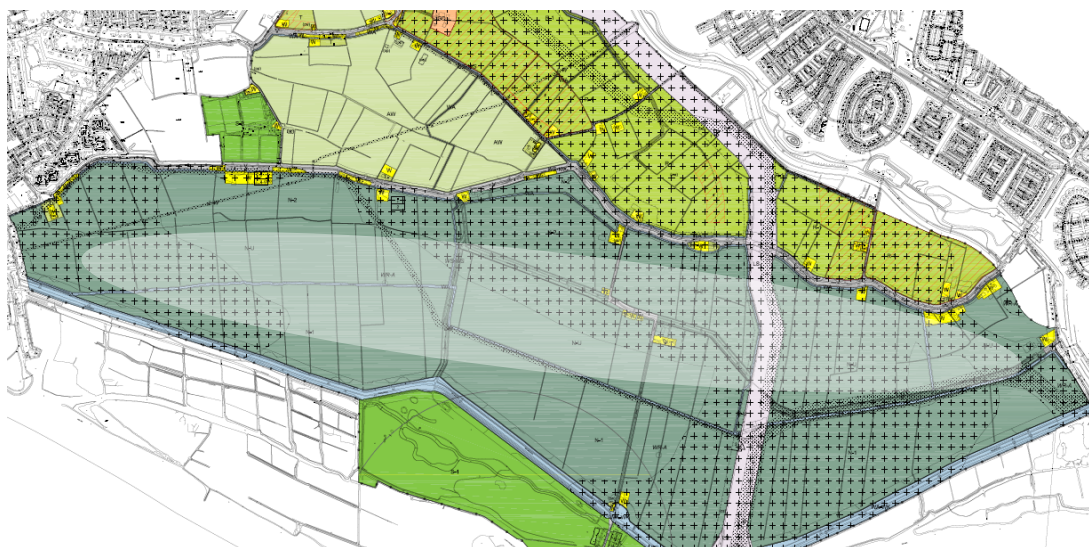
TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buytenland van Rhoon' is op 26 april 2010 door de gemeenteraad van Albrandswaard vastgesteld. De aanleiding tot het maken van dat bestemmingsplan lag besloten in de Planologische Kernbeslissing Project Mainportontwikkeling Rotterdam, waarin het rijk, de provincie Zuid-Holland, de stadsregio Rotterdam en de gemeente Rotterdam hebben afgesproken om, parallel aan de aanleg van de Tweede Maasvlakte, de leefbaarheid in de Rotterdamse stadsregio te vergroten door de aanleg van 750 hectare hoogwaardig natuur- en recreatiegebied.

Dit areaal van 750 hectare is verdeeld over drie gebieden, waarvan 600 hectare op het eiland IJsselmonde in de gemeente Albrandswaard ligt. Dit betreft vrijwel het gehele bestaande agrarische gebied tussen Barendrecht, Rhoon en de Oude Maas. Dit gebied wordt getransformeerd van een open agrarisch landschap tot een vrij toegankelijk en aaneengesloten natuur- en recreatiegebied met de naam 'Landschapspark Buijtenland'¹. In verband hiermee zal de bestaande agrarische bedrijvigheid in het gebied worden beëindigd. Het bestemmingsplan omvat naast de 600 hectare natuur- en recreatiegebied ook de zogeheten Rand van Rhoon en het buitendijkse gebied ten zuiden van de 600 hectare waarin een golfbaan en een bestaand recreatiegebied ligt. Om die reden luidt de naam van het bestemmingsplan: 'Buytenland van Rhoon'.



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buytenland van Rhoon' met daarop de indicatieve ligging van de uit te werken gebieden

Het bestemmingsplan 'Buytenland van Rhoon' kent hoofdzakelijk een vrij gedetailleerd karakter met directe eindbestemmingen, maar bevat ook één uit te werken bestemming, namelijk de bestemming Natuur – Uit te werken.

¹ Het gebied zelf wordt aangeduid met de naam Buijtenland, maar conform het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor het bestemmingsplan of de uitwerking de spelling Buytenland van Rhoon (met een Y) gehanteerd.

1.4 Planonderdelen

Dit uitwerkingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- de verbeelding, tekening nummer 9W1280.A0/0371-002, op schaal 1:5.000, waarop de uitgewerkte bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- de planregels, waarin de doeleinden van de uitgewerkte bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden;
- deze toelichting, waarin de aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven, inclusief een motivering inzake de toepassing van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan.

2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET

2.1 Relatie met het moederplan

2.1.1 Achtergrond uitwerkingsverplichting

Het aan te leggen natuurgebied ten zuiden van de Essendijk maakt onderdeel uit van de 600 ha Landschapspark Buitenland van Rhoon. Dit gebied is onderverdeeld in vier deelgebieden:

3A: Recreatiegebied

3B: Natuurakkerzone

3C: Natuur, uit te werken

3D: Kreekanlanden



Afbeelding 3: De verschillende natuurzones

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan waren de provincie Zuid-Holland en de gemeente Albrandswaard het eens over de invulling van het gedeelte boven de Essendijk (3A) en over een deel van het natuurgebied onder de Essendijk (3D), in de zin dat bekend was welk natuurdoeltype hier moest komen.

Ten aanzien van deelgebied 3B had de gemeenteraad bij de vaststelling bepaald dat dit gebied ingevuld diende te worden als Natuurakkerzone conform de bestemming Natuur -2, waarin expliciet verwezen werd naar het natuurdoeltype 3.50 (akker van basenrijke gronden) van het Handboek Natuurdoeltypen. Als gevolg van de reactieve aanwijzing van de provincie Zuid-Holland, die na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is afgegeven, is weliswaar de expliciete verwijzing naar dit natuurdoeltype geschrapt, maar bij de invulling van het westelijk deel van de Molenpolder is dat natuurdoeltype nog steeds het uitgangspunt. De gemeenteraad is tegen deze reactieve aanwijzing in beroep gegaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, maar de procedure hierover loopt nog.

Voor een ander deel van het gebied onder de Essendijk en het gebied ten oosten van de buisleidingenstraat, namelijk deelgebied 3C, bestond wel overeenstemming over de gewenste natuurdoeltypen maar was er discussie over de exacte locatie/verdeling. Om bij de inrichting van het gebied ten zuiden van de Essendijk in te kunnen spelen op de kansen en mogelijkheden die zich voordoen bij de invulling van het toekomstige beheer, heeft dit deelgebied in het bestemmingsplan een globale bestemming gekregen, die nader moet worden uitgewerkt (uitwerkingsplicht). In de uitwerkingsregels zijn de randvoorwaarden opgenomen, die bij deze uitwerking in acht moeten worden genomen.

Een uitwerkingsplicht geeft burgemeester en wethouders flexibiliteit om, binnen de gestelde randvoorwaarden, bij de invulling van het gebied optimaal rekening te kunnen houden met het toekomstig beheer en het behoud van de landschappelijke identiteit van dit deelgebied.

2.1.2 Uit te werken bestemming

In dit uitwerkingsplan is de uitwerking van deelgebied 3C aan de orde, oftewel de bestemming “Natuur – Uit te werken” in het bestemmingsplan ‘Buytenland van Rhoon’. Vertrekpunt van de uitwerking zijn de regels (in combinatie met de verbeelding) van de desbetreffende bestemming, opgenomen in artikel 19 van de planregels van het bestemmingsplan. De belangrijkste regels zijn hierna genoemd en voorzien van een korte toelichting. Een concluderende verantwoording van (alle) uitwerkingsregels is opgenomen in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

19.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Natuur- Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de vorm van een natuurgebied dat voldoet aan natuurdoeltype 2.8 (zoet klei-oermoeras) van het Handboek Natuurdoeltypen (zie bijlage 3 bestemmingsplan);*
- b. behoud, herstel en/of versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de vorm van een natuurgebied dat voldoet aan natuurdoeltype 3.50 (akker van basenrijke gronden) van het Handboek Natuurdoeltypen (zie bijlage 3 van het bestemmingsplan);*
- c. een gebiedsontsluitingsweg, bestaande uit maximaal 1 x 1 rijstrook (uitgezonderd ter plaatse van kruisingen e.d.), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';*
- d. extensieve dagrecreatie;*
- e. extensief agrarisch natuurbeheer;*
- f. ecologische verbindingzones;*
- g. groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;*

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen ten behoeve van natuurbeheer;*
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- j. verblijfsruimten en parkeervoorzieningen;*
- k. toegangswegen en paden;*
- l. beheers- en nutsvoorzieningen.*

Het bepaalde onder a. en b. houdt in dat aan de gronden, voor zover het gaat om de inrichting met natuurlijke waarden, hoogstens twee natuurdoeltypen zijn toegestaan, te weten 2.8 en 3.50 van het Handboek Natuurdoeltypen. Deze natuurdoeltypen komen overeen met de natuurdoeltypen die zijn toegestaan in deelgebied 3B (Natuurakkerzone)² respectievelijk deelgebied 3D (Krekenlanden). Deze deelgebieden hebben in het moederplan in hoofdzaak de bestemmingen Natuur – 1 respectievelijk en Natuur – 2, waarbij moet worden aangetekend dat als gevolg van de reactieve aanwijzing, binnen de bestemming Natuur - 2 de specifieke verwijzing naar natuurdoeltype 3.50 is geschrapt.

² Zoals door de gemeenteraad van Albrandswaard vastgesteld.

19.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming uit, met in achtneming van de volgende regels:

- a. *De uitwerking van deze bestemming is primair gericht op de ontwikkeling van een natuurgebied dat voldoet aan de natuurdoeltypen 2.8 (zoet klei-oermoeras) en 3.50 (akker van basenrijke gronden) van het Handboek Natuurdoeltypen (zie bijlage 3) en waarbij geldt dat:*
 1. *elk natuurdoeltype een oppervlakte heeft van minstens 55 hectare;*
 2. *de gronden voor natuurdoeltype 2.8 (zoet klei oermoeras) aaneengesloten zijn en aansluiten op de bestemming Natuur - 1;*
 3. *een goede waterhuishouding wordt gewaarborgd;*
- b. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een aanlegvergunningstelsel op te nemen ten behoeve van de bescherming van de aan de gronden toegekende bestemming.*

De uitwerkingsregels geven aan hoe de natuurdoeltypen bij de inrichting van het gebied moeten worden vormgegeven, in de zin van minimum oppervlakte en situering. Met name voor het zoet klei oermoeras is het van groot belang dat dit geen losse, op zichzelf staande gebiedjes worden, maar dat het gebied aansluit op en feitelijk deel gaat uitmaken van het zoet klei oermoeras van de Kreekenlanden. Daarnaast is het belangrijk dat bij de inrichting van het gebied rekening wordt gehouden met de (reguliere) waterhuishouding in het gebied.

De onder b. genoemde bepaling houdt een bevoegdheid in om in het uitwerkingsplan een specifieke aanlegvergunningsregeling op te nemen. Sinds de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen (Wabo) op 1 oktober 2010 wordt een dergelijke vergunning, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of voor werkzaamheden genoemd. Op grond van deze regeling is voor de uitvoering van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde derhalve een omgevingsvergunning vereist. Overigens geldt op grond van de bestemming ook al een algemene vergunningsregel, welke is opgenomen in artikel 19.5 van het bestemmingsplan. Voor meer informatie over beide natuurdoeltypen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buytenland van Rhooen, in het bijzonder bijlage 3 van de planregels.

19.3 Bouwregels

19.3.1 Algemeen

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 bestaande gebouwen en overkappingen zijn toegestaan;*
- b. *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overkappingen uitgezonderd), mag bedragen:*
 1. *maximaal 2 meter voor terreinafscheidingen;*
 2. *maximaal 10 meter voor palen en masten;*
 3. *maximaal 5 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een oppervlakte van 50 m² per object;*

In beginsel is het mogelijk om de maximale bouwregels over te nemen in de uit te werken bestemmingen, maar gelet op de nauwe relatie met de aangrenzende natuurbestemmingen uit het moederplan ligt het in dit geval meer voor de hand om de bouwregels af te stemmen op de maxima in de vergelijkbare natuurbestemmingen in het moederplan. In dit geval kan dat, aangezien de bouwregels binnen de bestemmingen Natuur – 1 en Natuur – 2 beperkter zijn dan die in de uitwerkingsregels. Van de uitgewerkte bouwregels kan eventueel beperkt worden afgeweken door gebruik te maken van de in artikel 19 van het bestemmingsplan opgenomen ontheffingsregels (afwijkingsregels). Volledigheidshalve wordt deze bevoegdheid hierna vermeld.

19.4 Ontheffing van de bouwregels

19.4.1 Algemeen

- a. *Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.2, sub a, voor een gebouw voor onderhoud en beheer, een informatievoorziening, een kijkhut of schuilgelegenheid of een nutsvoorziening:*
 1. *tot een oppervlakte van 100 m² per object, waarbij geldt dat de*
 2. *gezamenlijke oppervlakte waarvoor ontheffing kan worden verleend niet meer dan 250 m² mag bedragen;*
 3. *tot een goot- en bouwhoogte van 4 meter respectievelijk 10 meter.*
- b. *Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.2, sub a, voor kunstzinnige werken, tot een maximale bouwhoogte van 4 m.*
- c. *Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.2, sub b, onder 3, voor een bouwhoogte tot 10 meter.*
- d. *Een ontheffing als bedoeld in sub a t/m c kan slechts worden verleend indien de natuur- en landschapswaarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.*

(...)

Van sommige regels mag (beperkt) worden afgeweken nadat er eerst een integrale afweging heeft plaatsgevonden.

Opmerking: na vaststelling van het bestemmingsplan is op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Als gevolg van deze wetswijziging zijn bepaalde begrippen in bestemmingsplannen veranderd. De gemeente Albrandswaard volgt voor alle nieuwe plannen in beginsel de nieuwe terminologie. Om die reden wijken de regels van dit uitwerkingsplan redactioneel op enkele punten af van de (uitwerkings-)regels uit het bestemmingsplan. Inhoudelijk is hiermee echter geen verschil beoogd.

2.1.3 Beleidsuitgangspunten en onderzoek

Het primaire beleidskader voor het voorliggende uitwerkingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan. Sinds de vaststelling op 26 april 2010 zijn er door de provincie en de gemeente geen nieuwe (van het bestemmingsplan afwijkende) beleidskaders vastgesteld, welke bij de motivering van deze uitwerking zouden moeten worden betrokken.

Eveneens gelet op de recente vaststelling van het bestemmingsplan is ook nader planologisch onderzoek – uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening – ten behoeve van het uitwerkingsplan in beginsel niet noodzakelijk. De motivering van het bestemmingsplan biedt in beginsel een voldoende adequaat en actueel kader voor de onderbouwing van het uitwerkingsplan. Niettemin zijn er sinds de vaststelling enkele feiten en omstandigheden te noemen, welke mede van belang (kunnen) zijn voor de onderhavige uitwerking. Deze worden in paragraaf 2.2 nader beschreven.

2.2 Aanvullende uitgangspunten en randvoorwaarden

2.2.1 Waterhuishouding en natuurdoeltypen

In de uitwerkingsregels is vastgelegd dat het uit te werken gebied ingevuld moet worden met het natuurdoeltype 2.8 (zoet klei-oermoeras) en 3.50 (akker van basenrijke gronden) van het Handboek Natuurdoeltypen. Bij beide typen hoort een specifiek waterhuishoudkundig regiem. Het gebied met natuurdoeltype 2.8 dat ook wel Kreekenlanden wordt genoemd, krijgt een waterpeil dat meebeweegt met neerslag en verdamping. In principe wordt er bij dit gebied ten aanzien van het waterpeil niet ingegrepen (geen uitpompen bij veel regen, geen inlaat van water bij droogte). Bij veel regen stijgt het waterpeil, bij droogte zal het zakken. Kortweg het waterpeil is binnen relatief ruime grenzen ongereguleerd.

Bij het natuurdoeltype 3.50 (Natuurakkers) is sprake van een geheel ander waterhuishoudkundig regiem. Hier geldt dat voor de gewenste natuur slechts fluctuatie van het waterpeil binnen beperkte grenzen toegestaan is. Vergelijkbaar met de huidige waterhuishoudkundige situatie in het gebied.

De consequentie voor het verschil in waterhuishoudkundig regiem tussen de twee natuurdoeltypen is dat er altijd fysieke scheiding moet worden aangebracht in de vorm van zogeheten kade. In de praktijk zal aan beide zijden van een kade ook een sloot moeten worden aangelegd.

2.2.2 Cultuurhistorische aspecten

De belangrijkste cultuurhistorische aspecten in het uitwerkingsgebied zijn:

- de Portlandhoeve in de Portlandpolder: monumentale boerderij (rijksmonument);
- de Veerweg in de Portlandpolder: onderdeel van de cultuurhistorische 'Napoleonroute';
- de oude molenlocatie in de Zegenpolder.

In een landschappelijke transformatie zoals in het Buitenland van Rhoon, is het van belang om zorgvuldig om te gaan met de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten. De cultuurhistorische elementen moeten een passende betekenis krijgen in de nieuwe context van het natuur- en recreatiegebied, zowel ruimtelijk als programmatisch. In het Beeldkwaliteitplan is dit onderkend en verwoord in criteria (zie Beeldkwaliteitplan 4.2.7, 4.4.1 en 4.4.2).

2.2.3 Overgangsvormen binnen zoet klei-oermoeras (Krekenlanden)

In de Krekenlanden wordt een natuurlijke inrichting beoogd, zoals omschreven in het natuurdoeltype 3.50 (zoet klei-oermoeras) van het Handboek natuurdoeltypen. Het zoet klei-oermoeras bestaat uit verschillende ecotopen. Grofweg zijn dat ecotopen die vallen onder een openwatersysteem, ecotopen die vallen onder de oeverzone, de overgang van land en water, zoals rietlanden en verder ecotopen die vallen onder grasvegetaties. De grasvegetaties bevinden zich op de hoge delen van het gebied en zijn geschikt voor begrazing. Om begrazing ook echt mogelijk te maken is het gewenst dat de hoger gelegen gebieden op elkaar aansluiten. Voor de keuze bij het uitwerkingsplan is het kunnen beschikken over voldoende hoogtegradiënten binnen de Krekenlanden van belang om de gewenste overgangsvormen te kunnen realiseren.

2.2.4 Mogelijkheden voor agrarische activiteiten binnen de natuurbestemmingen

Zowel binnen de bestemmingen voor 'zoet klei-oermoeras' als 'natuurakkers' bestaan mogelijkheden voor recreatie en agrarische bedrijvigheid. Binnen deze hoofdfunctie natuur zijn meerdere mogelijkheden om met inrichting en beheer (met agrarische bedrijvigheid) inhoud te geven aan deze bestemmingen. Denk aan variatie in waterpeil, breedte en ligging van kreken, omvang van droge gronden, verhouding vegetaties en vorm van exploitatie en beheer.

- In het deelgebied met de bestemming Natuur-Krekenlanden (N-KL) zal in een deel van het gebied begrazing noodzakelijk zijn om het open karakter van het gebied te behouden. Inscharing van vee is dus mogelijk in de Krekenlanden en maakt onderdeel uit van het natuurbeheer. Deze inscharing kan plaatsvinden vanuit een agrarisch bedrijf. Met name de relatief hogere gronden zijn voor begrazing geschikt.
- In het deelgebied met de bestemming Natuur-Natuurakkers (N-NA) zijn werkzaamheden zoals o.a. grondbewerking en de teelt van gewassen noodzakelijk om het beoogde natuurdoel te realiseren. Deze werkzaamheden kunnen op een bedrijfsmatige wijze plaatsvinden.

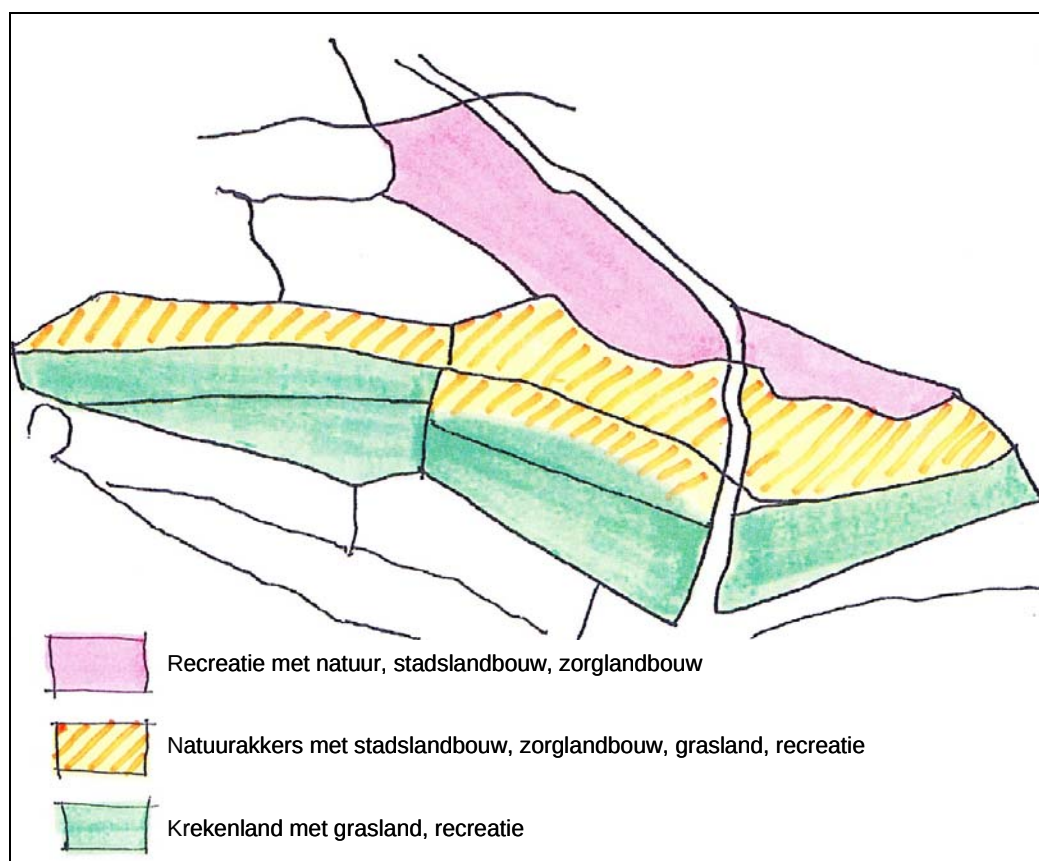
Door in het deel met de bestemming natuurakkers terug te keren naar verbouw binnen de kringloop, ontstaat duurzame bedrijvigheid en wordt de band tussen landschap, natuur en economie weer teruggebracht. Dat levert leefruimte voor bijvoorbeeld kruiden en vogels die op akkerbouwland horen. Dat betekent een andere aard en frequentie hanteren van gewasbescherming en onkruidbestrijding (streven is een totale reductie) en herinvoering van bijvoorbeeld het drieslagstelsel. De uitvoering van de activiteiten kan ook bijdragen aan werk en inkomen. Deze aanpak, die bijdraagt aan het behoud en de ontwikkeling van natuur, betekent een transformatie en andere oriëntatie van de agrarische bedrijfsvoering: van optimalisering van productie en maximale opbrengst voor een wereldmarkt naar een optimalisering van agrarische exploitatie in relatie tot natuurwaarden met een op lokale kwaliteiten georiënteerde voedselproductie en met afzet in de directe eigen omgeving.

Voor de opbrengst uit deze duurzame bedrijfsvoering kan - in een korte keten van het land naar de klant - een eerlijke prijs worden gevraagd. De ligging in een stedelijk netwerk maakt dit kansrijk. Dergelijke vormen van bedrijfsvoering, die passen binnen stadslandbouw, dragen bij aan de beoogde natuurbouw, recreatieve belevingswaarden en verbinding van stad en land.

Deze aanpak geeft de realisatie van het Buitenland van Rhoon meerwaarde en speelt in op de herwaardering van voedselproductie nabij de stad in de Rotterdamse regio. Ook combinaties van landbouw en zorg of landbouw en recreatief medegebruik en educatie zijn denkbaar. Bedrijfsconcepten die passen binnen de functie zullen in het kader van het op te stellen beheerplan samen met agrariërs die interesse hebben in een toekomstige rol in het gebied, worden uitgewerkt. Dit betreft zowel het areaal bestemd voor akkernatuur, als het areaal bestemd voor zoet klei-oermoeras (Krekenlanden).

Er dient een goede afweging te worden gemaakt over benutting van mogelijkheden van agrarische bedrijvigheid voor de natuurbestemming. Een optimale inrichtingsvariant doet recht aan zowel de natuurbestemming, als aan de exploitatiebaarheid en beheerbaarheid met passende begrazing, grondbewerking, teelt van gewassen en diensten op het vlak van recreatie, educatie en zorg.

Schetsmatig komt in het totale gebied, met zowel de natuurakkers, krekenlanden als de recreatieve bestemming, de mogelijkheid voor agrarische activiteiten er als volgt uit te zien:

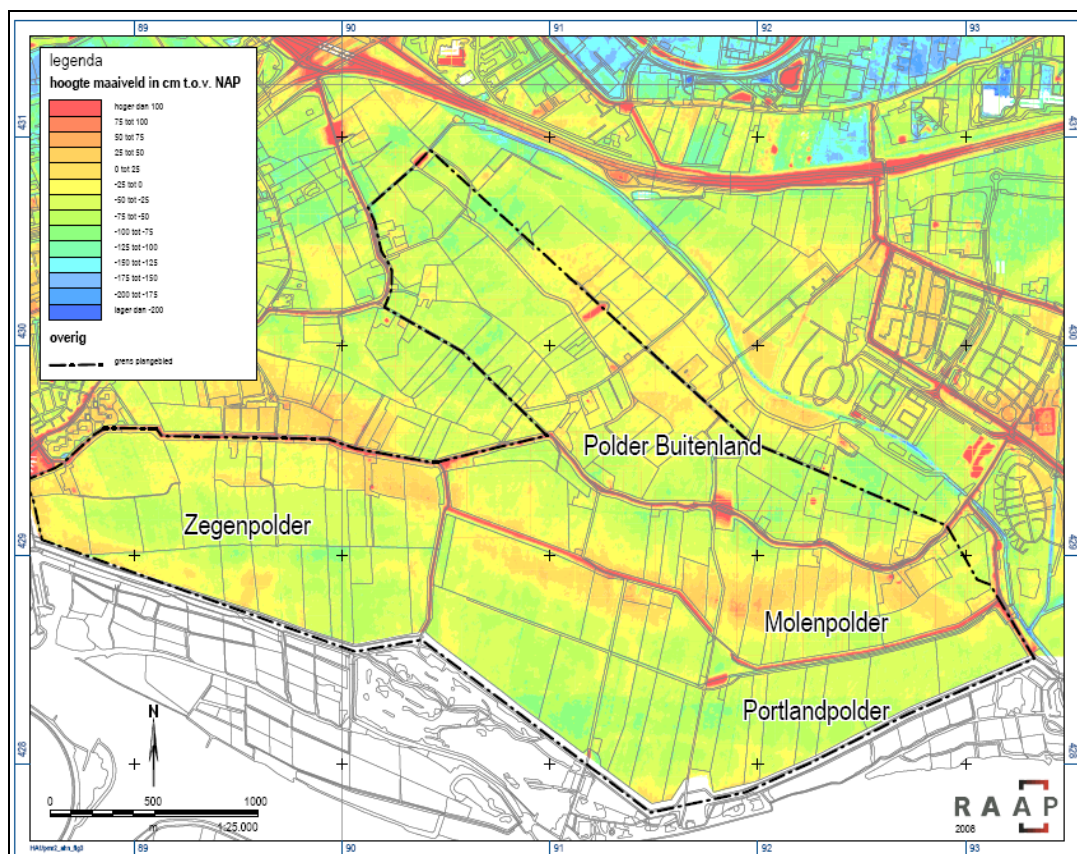


Afbeelding 4: Schets uit het tussenadvies van Heijkoop van januari 2011.

Overigens maakt het bestemmingsplan – en dus ook het uitwerkingsplan – geen keuze voor de uiteindelijke gedetailleerde invulling van de verschillende zones. Dit betekent dat in dit uitwerkingsplan de natuurbestemmingen niet verder gedetailleerd zijn. De nadere detaillering van deze uitwerking bestaat in casu uit de definitieve toewijzing van een bepaalde natuurbestemming aan de gronden.

2.3 Ruimtelijke planbeschrijving

De hoofddopzet van de uitwerking van de bestemming 'Natuur – Uit te werken' is dat enkele aanwezige landschappelijke en (bodem)fysische kenmerken zijn aangegrepen voor het bepalen van de verdeling tussen de beide natuurdoeltypen. Het gaat hierbij om hoogteligging, waterhuishouding, aanwezige leidingen en cultuurhistorische aspecten.



Afbeelding 5: Hoogte maaiveld

Uit afbeelding 5 blijkt dat binnen het uit te werken gebied een duidelijke zone met hoger gelegen gronden loopt (de gele en bruine kleuren geven de hoger gelegen delen aan) en een zone met lager gelegen gronden (de groene kleuren geven de lager gelegen delen aan). Per polder zullen de gemaakte keuze worden toegelicht en aangegeven worden welke van de eerder genoemde aspecten bij de afweging betrokken zijn.

Zegenpolder

Voor de keuze van het inrichtingsmodel voor de Zegenpolder is de hoogteligging, de waterhuishoudkundige situatie en de aanwezigheid van diverse leidingen als uitgangspunt genomen, evenals de cultuurhistorische waarde van de oude molenlocatie en het feit dat voor het natuurdoeltype zoet klei-oermeeras aaneengesloten gebieden nodig zijn. Om die redenen is voor het uitwerkingsplan voor de Zegenpolder gekozen voor de bestemming Natuur-Krekenlanden (N-KL), zie afbeelding 6. Deze bestemming is gericht op de realisatie van het natuurdoeltype 'zoet klei-oermeeras' en deze bestemming sluit naadloos aan op de aangrenzende bestemming (Natuur-1) in het moederplan.

De oude molenlocatie komt hierdoor midden in de Krekenlanden te liggen. Vanaf dit punt is de grootschalige, nieuwe natuur optimaal te beleven en de landschappelijke ontstaansgeschiedenis te vertellen. Beoogd wordt met enkele inrichtingsmaatregelen die deze cultuurhistorie zowel als de nieuwe recreatieve functie als uitgangspunt nemen, deze locatie hiervoor in te richten.

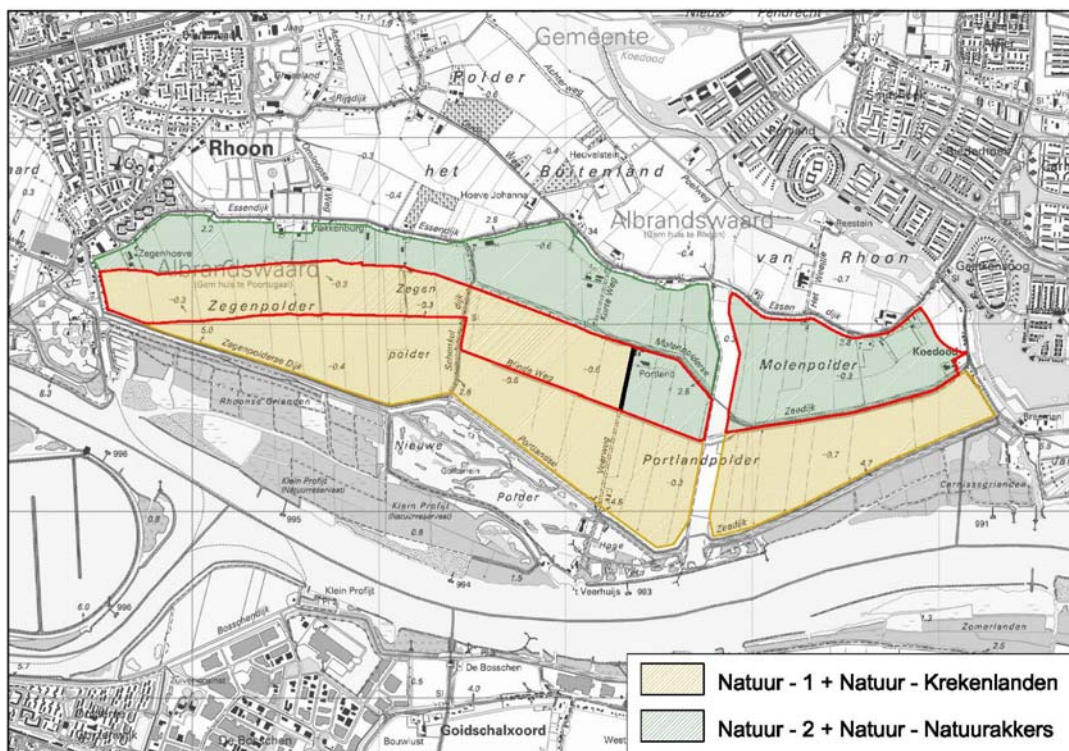
Molenpolder

Het inrichtingsmodel voor het oostelijk deel van Molenpolder wordt vooral bepaald door de hoogteligging. Andere aspecten, zoals cultuurhistorische elementen of bijzondere waterhuishoudkundige kwesties, spelen hier geen rol. Vanwege de relatief hoge ligging en de eenheid die het vormt met het westelijk deel van de Molenpolder (waar natuurakkers zullen komen) is voor dit deel van de Molenpolder gekozen voor de bestemming Natuur-Natuurakkers (N-NA), zie afbeelding 6. Deze bestemming is gericht op de realisatie van het natuurdoeltype 3.50: akkers van basenrijke gronden.

Portlandpolder

In de Portlandpolder is sprake van een iets complexere situatie. Belangrijk voor de keuze van het inrichtingsmodel in dit gebied is de aanwezigheid van de cultuurhistorisch waardevolle Portlandhoeve (rijksmonument) en de Veerweg (onderdeel van de oude Napoleonroute). Direct ten zuiden van het uitwerkingsgebied in de Portlandpolder loopt een brandstofleiding die voldoende afdekking moet houden en zich waterhuishoud-technisch manifesteert als een kade. Tegelijk biedt vooral het westelijke deel van het uitwerkingsgebied in de Portlandpolder door zijn hoogteligging mogelijkheden om hier Krekenlanden te laten ontstaan met verschillende hoogtegradiënten. De kreekrug in de Zegenpolder is daarbij een onmisbare schakel zowel in de verbinding als in de benodigde oppervlakteverhouding. Daarom is in het uitwerkingsplan de Portlandpolder verdeeld over twee natuurdoeltypen: Krekenlanden (zoet klei oermoeras) in het westelijk deel en Natuurakkers (akkers van basenrijke gronden) in het oostelijke gedeelte tot aan de leidingstraat). Hierdoor komen zowel de Portlandhoeve als de Veerweg op het grensvlak te liggen van beide natuurbestemmingen (zie afbeelding 6).

De Portlandhoeve kan op deze locatie 'als vanzelfsprekend' uitgroeien tot het middelpunt van het totale natuurgebied. Zowel vanuit het oogpunt van landschapsbeleving, natuurbeheer, vormen van agrarische bedrijvigheid, educatie, recreatie, aanbod van natuur- en boerderijproducten, et cetera. Vanuit de hoeve kunnen beide natuurdoeltypen worden beleefd en beheerd. Ook vanaf de Veerweg (zie zwarte lijn in afbeelding 6) is een totale natuurbeleving mogelijk. De Portlandhoeve zal aan de noord-, oost- en zuidzijde worden omringd met natuurakkers en aan de westzijde uitkijken op de Krekenlanden, met begrazing op de hogere delen (op de kreekrug langs de Molenpolderse Zeedijk) en vernatting op de lagere delen (langs de Blindeweg). Ten zuiden van het uitwerkingsgebied wordt de Veerweg aan weerszijden geflankeerd door Krekenlanden, ten noorden van het uitwerkingsgebied ligt de Korte Weg temidden van de natuurakkers. Langs deze cultuurhistorische route (Veerweg-Korte Weg) is derhalve sprake van een optimale en afwisselende beleving vanuit de beide natuurdoeltypen. Geconcludeerd kan worden dat het inrichtingsmodel voor de Portlandpolder in het uitwerkingsgebied optimaal gebruik maakt van en nieuwe betekenis geeft aan de cultuurhistorische en landschappelijke situatie in dit gebied.



Afbeelding 6: Overzicht indeling uit te werken gebied in relatie met omgeving

Samenvattend

De bestemming Natuur - Kreekenlanden komt in de Zegenpolder en het westelijk deel van de uitwerking die in de Portlandpolder ligt. De bestemming Natuur - Natuurakkers komt in de Molenpolder en het oostelijk deel van de uitwerking die in de Portlandpolder ligt.

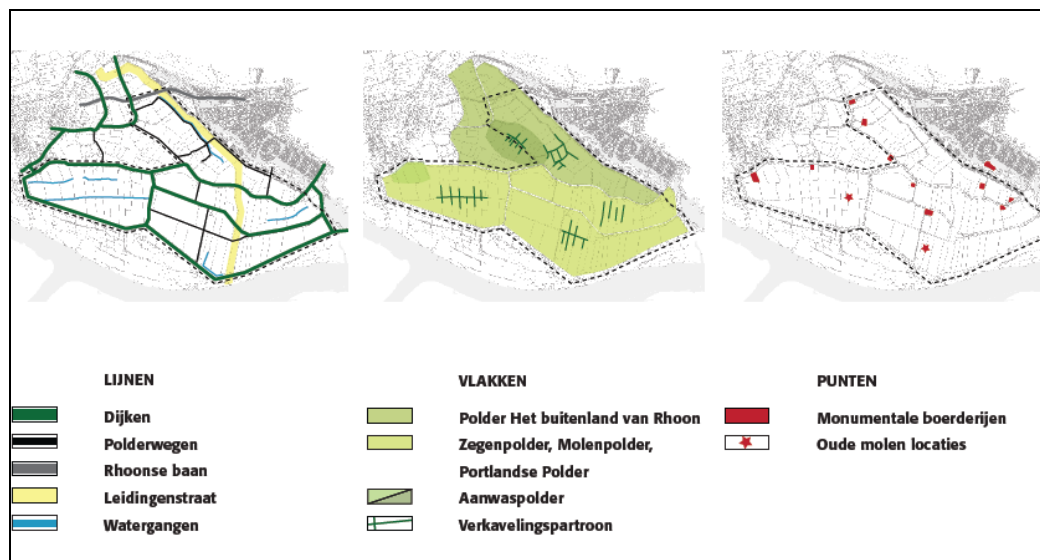
2.4 Beeldkwaliteit

2.4.1 Beeldkwaliteitplan

Een bestemmingsplan alleen waarborgt niet altijd dat er voldoende ruimtelijke kwaliteit en/of samenhang ontstaat. Daarom heeft de gemeente Albrandswaard, behalve het bestemmingsplan, een beeldkwaliteitplan voor het gebied Buitenland van Rhoon vastgesteld. In deze paragraaf wordt beknopt ingegaan op de uitgangspunten die (mede) voor het onderhavige uitwerkingsplan van toepassing zijn. Analyse van de ontstaansgeschiedenis en het landschap leidt tot inzicht in de landschappelijke opbouw. Het landschap in en rondom het plangebied kan ontleed worden in drie, voor het vakgebied traditionele, eenheden: lijnen, vlakken en punten.

Deze landschapselementen vormen het 'raamwerk' waarbinnen de beoogde transformatie tot natuur- en recreatiegebied moet worden vormgegeven. De huidige karakteristiek en beeldkwaliteit van deze elementen zijn in het beeldkwaliteitplan beschreven. Vervolgens wordt de gewenste beeldkwaliteit beschreven, verbeeld met foto's en referentiebeelden en puntsgewijs benoemd.

Op deze manier worden randvoorwaarden gesteld aan de nieuwe ontwikkelingen met als doel de ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de gebiedskarakteristiek.



Afbeelding 7: Landschapselementen

2.4.2 Uitgangspunten uit beeldkwaliteitplan

De volgende uitspraken (criteria) in het beeldkwaliteitplan kunnen, in meer of mindere mate, mede als uitgangspunt voor het voorliggende uitwerkingsplan worden beschouwd. Het betreft met name landschappelijke inrichtingscriteria, die planologisch relevant zijn of kunnen zijn. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan.

Schenkeldijk

- Behouden van een scherp, smal profiel van dijksloot tot dijksloot.
- Behouden en aanvullen huidige bomenstructuur.
- Behoud huidige vorm van beheer.
- Autoverkeer weren, dijk wordt fietspad.
- Zorgvuldige (recreatieve en/of visuele) aansluitingen met oostwest-structuren.

Polderwegen – Zuidelijk van Essendijk

- Behoud karakter van rechte, smalle en onbeplante wegen.
- Cultuurhistorisch karakter Korte Weg en Veerweg herstellen.
- Blinde Weg wordt fietspad, autoverkeer weren; het gedeelte tussen de Leidingenstraat en de Schenkeldijk kan komen te vervallen.

Zegenpolder, Molenpolder en Portlandpolder

- Behoud grootschalige openheid.
- Bosschages beperkt mogelijk tegen Zegenpoldersedijk en Portlandse Zeedijk.
- Behouden en versterken van verkavelingspatroon in de Molenpolder, op de hogere delen van de Zegen- en Portlandse Polder en langs de Essendijk door verbreden en natuurvriendelijk inrichten van de watergangen.

- Het verkavelingspatroon in het zoetklei oermoeras kan en mag vervagen in de loop der tijd als gevolg van extensief beheer.
- Accentueren landschappelijke relictten.

Monumentale boerderijen

- Ontwerpen als ankerpunten in het landschap.
- Situering (deels) vrij in de ruimte door voldoende mate van landschappelijke inbedding.
- Behoud van cruciale zichtrelaties.
- Passende ruimtelijke en programmatische invulling in natuur- en recreatiegebied;
- Handhaven of terugbrengen in originele staat.

Oude molenlocaties

- Accentueren en landschappelijk en functioneel inpassen van oude molenlocaties.

3 UITVOERBAARHEID EN FINANCIËLE HAALBAARHEID

3.1 Financiële haalbaarheid

Het uitwerkingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan Buytenland van Rhoon. In de toelichting op het moederplan is uitgebreid ingegaan op de financieel-economische uitvoerbaarheid van dat plan. De ruimtelijke en functionele inrichting van het uitwerkingsplan past binnen de destijds gehanteerde uitgangspunten. De ruimtelijke en functionele inrichting van het uitwerkingsplan past binnen de destijds gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de financiële haalbaarheid.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is een proces in gang gezet waarin betrokken partijen, waaronder de agrariërs uit het gebied, gezamenlijk de mogelijkheden van natuurlijk boeren en beheer in samenhang met de inrichting, binnen de natuurbestemming onderzoeken. Bij de implementatie van deze agrarische natuurbedrijven dienen bedrijfsplannen te worden ontwikkeld waarin recht wordt gedaan aan de realisatie van de natuurdoeltypen en aan de financiële haalbaarheid van een gezonde bedrijfseconomische onderbouwing. Het is daarom van belang dat de bedrijfseconomische en -ecologische aspecten worden onderbouwd door onafhankelijke adviseurs waarmee de agrariërs zich op een aan de overheidspartijen gelijkwaardig niveau kunnen verstaan.

Voor de daadwerkelijke realisatie van het plan is een adequaat aankoopbeleid essentieel. Hiertoe dienen de volgende aandachtspunten in de realisatie te worden betrokken:

- Sommige agrariërs hebben aangegeven op korte termijn te willen verplaatsen. Met deze categorie moet getracht worden zo snel mogelijk tot zaken te komen.
- Verder is er belangstelling voor zelfrealisatie middels de Regeling particulier natuurbeheer en de daaraan verbonden voordelen. Hiermee zal, indien mogelijk, rekening worden gehouden;

4 JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

Dit plan betreft een uitwerkingsplan ex artikel 3.6, lid 1 sub b van de Wet op de ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan 'Buytenland van Rhoon'.

Dit uitwerkingsplan is opgesteld binnen de planregels van dit bestemmingsplan en bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van de uitwerking. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit uitwerkingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. Verder is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het uitwerkingsplan.

Op het bestemmingsplan waren de bepalingen uit het Besluit ruimtelijke ordening ten aanzien van de verplichte digitale beschikbaarstelling (nog) niet van toepassing. Op grond van artikel 8.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (overgangsbepalingen) geldt dit dan ook voor het uitwerkingsplan. Niettemin is het uitwerkingsplan conform de Wro en Wabo opgesteld, inclusief digitale vereisten.

4.2 Artikelsgewijze toelichting

De planregels bevatten (samen met de verbeelding) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing. De planregels bestaan uit een inleidende bepaling, bepalingen omtrent gebruik en bebouwing van de grond en een slotbepaling.

In juridisch opzicht maakt het uitwerkingsplan na inwerkingtreding onderdeel uit van dit bestemmingsplan en dient samen met dat plan als één geheel te worden beschouwd. Om die reden bevat dit plan slechts de uitgewerkte bestemmingsplanregels, alsmede enkele aanvullende bepalingen, die - ten opzichte van het bestemmingsplan - in dit uitwerkingsplan anders komen te luiden (indien nodig). Bij de toetsing van bouw- of gebruiksvoornemens aan dit uitwerkingsplan dient derhalve ook het bestemmingsplan te worden betrokken.

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende bepalingen, maar omvat in dit uitwerkingsplan uitsluitend artikel 1.1 Begripsbepalingen. Dit artikel bevat omschrijving van de begrippen plan, bestemmingsplan en uitwerkingsplan.

Voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsplanbepalingen. Hierin worden per bestemming voorschriften gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. Deze bestemmingsregelingen worden hierna besproken.

Artikel 2 Natuur – Kreekenlanden (N-KL)

Deze bestemming is toegekend met het oog op de realisatie van een natuurgebied conform het natuurdoeltype 2.8 (zoet klei-oermoeras) van het Handboek Natuurdoeltypen van het Ministerie van LNV. In verband met de rechtszekerheid ten aanzien van de uitleg van dit natuurdoeltype is een uittreksel van het bedoelde handboek opgenomen in bijlage 3 van de planregels van het bestemmingsplan. Daarnaast voorziet de bestemming in het gebruik voor extensieve dagrecreatie, ecologische verbindingzones, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Gebouwen kunnen eventueel via een omgevingsvergunning worden toegestaan, zoals een gebouw voor onderhoud en beheer van het natuurgebied, een kijkhut of schuilgelegenheid. De maximale oppervlakte van een object bedraagt 100 m², in totaal mag de door middel van een omgevingsvergunning toegestane afwijking een oppervlakte van maximaal 250 m² beslaan. Gelet op de nauwe relatie met de aangrenzende natuurbestemmingen uit het moederplan, is ervoor gekozen om in dit uitwerkingsplan voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te sluiten bij de mogelijkheden in de bestemming Natuur - 1 van het 'moederplan'. Dit geldt ook voor de hierna beschreven bestemming Natuur-Natuurakkers.

Artikel 3 Natuur – Natuurakkers (N-NA)

Deze bestemming is toegekend met het oog op de aanleg van een natuurgebied conform het natuurdoeltype 3.50 (akker van basenrijke gronden) van het Handboek Natuurdoeltypen van het Ministerie van LNV. Weliswaar heeft de provincie Zuid-Holland middels een reactieve aanwijzing dit natuurdoeltype uit de (in het bestemmingsplan opgenomen) eindbestemming Natuur - 2 geschrapt, maar deze doorhaling heeft geen betrekking op de uit te werken bestemming Natuur. Ondanks het schrappen van deze verwijzing is dit natuurdoeltype nog steeds het uitgangspunt bij de uitwerking. Daarom is ervoor gekomen om in dit uitwerkingsplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden af te stemmen op de mogelijkheden binnen de bestemming Natuur - 2 van het moederplan, behoudens de verwijzing naar het betreffende natuurdoeltype. Behalve voor genoemde vormen van natuur biedt de bestemming ruimte voor extensief agrarisch natuurbeheer, een (deel van) de nieuwe ontsluitingsweg, alsmede extensieve dagrecreatie.

Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk bevat uitsluitend de antidubbeltelregel (artikel 4), welke op grond van het Bro verplicht in elk bestemmingsplan, wijzigingsplan en uitwerkingsplan moet worden opgenomen.

Overgangsrecht en slotregel

De overgangsregels zijn te vinden artikel 5, terwijl artikel 6 de titel van dit uitwerkingsplan bevat.

4.3 Verbeelding

Het plangebied is getekend op één gekleurde plankaart, schaal 1:5.000. De plankaart is IMRO-gecodeerd getekend, conform IMRO2008. Door middel van coderingen en aanduidingen zijn de voorkomende bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is beschreven in de planregels.

4.4 Procedure

Op de totstandkoming van dit uitwerkingsplan is, krachtens de bepalingen uit het moederplan en het nadien ingevoerde artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, de in dat artikel en in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing. Dat betekent onder meer dat het ontwerpuitwerkingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en dat door een ieder zienswijzen kunnen worden ingebracht. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden vermeld.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Vooruitlopend op deze procedure is het concept ontwerpuitwerkingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan:

- VROM-Inspectie (Ministerie van Infrastructuur en Milieu);
- Provincie Zuid-Holland;
- Stadsregio Rotterdam;
- Waterschap IJsselmonde;
- Gemeente Barendrecht.

Van vier overlegpartners (nrs. 1, 2, 3 en 5) is een overlegreactie ontvangen. De ontvangen reacties zijn in een afzonderlijke nota samengevat en van een standpunt voorzien (zie bijlage I). Naar aanleiding van de reacties is het ontwerpuitwerkingsplan op een aantal onderdelen aangepast. Het betreft aanpassingen in paragraaf 2.2 en 2.3 van de toelichting, maar ook de begrenzing van de natuurbestemmingen is op basis van de reacties en nader overleg met het Rijk en de provincie aangepast. Tot slot zijn enkele onnodige functies uit planregels geschrapt en zijn deze inhoudelijk beter afgestemd op de aangrenzende bestemmingen uit het moederplan.

Zienswijzenprocedure

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpuitwerkingsplan zijn 22 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Een aanzienlijk deel van de naar voren gebrachte zienswijzen heeft feitelijk geen betrekking op het uitwerkingsplan, maar op het onderliggende bestemmingsplan. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad de argumenten voor de transformatie van het gebied en het onderliggende beleid reeds uitvoerig gemotiveerd. Op basis van die argumenten is in het bestemmingsplan onder meer vastgelegd (door middel van de uitwerkingsregels) dat de uit te werken gronden bestemd konden worden als Kreekanlanden (zoet klei-oermeeras) of als Natuurakkers. Omdat tegen het bestemmingsplan geen zienswijzen (meer) worden ingediend heeft B&W dit deel van de zienswijzen buiten beschouwing moeten laten. De overige naar voren gebrachte visies en standpunten die wel betrekking hadden op het uitwerkingsplan achten B&W ongegrond. Tot slot zijn er geen andere feiten en omstandigheden bekend, die nopen tot

aanpassing van het uitwerkingsplan of tot opschorting ervan. Gelet op het voorgaande heeft B&W het uitwerkingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Vervolgprocedure

Het vastgestelde uitwerkingsplan 'Buytenland van Rhoon' en de daarop betrekking hebbende stukken (inclusief deze zienswijzennota en het bestemmingsplan) zullen, conform de wettelijke bepalingen gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Tevens bestaat de mogelijkheid om een digitale versie van het uitwerkingsplan te bekijken. Het uitwerkingsplan zal ook digitaal toegankelijk zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van ter inzage legging kan tegen het vastgestelde plan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld door een belanghebbende:

- die tijdig zijn zienswijze bij B&W met betrekking tot het ontwerpuitwerkingsplan heeft ingediend;
- die kan aantonen dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om tijdig een zienswijze bij B&W in te dienen;

5 VERANTWOORDING VAN UITWERKING

Dit hoofdstuk bevat een beknopte verantwoording van het uitwerkingsplan ten opzichte van de van toepassing zijnde uitwerkingsregels in het bestemmingsplan.

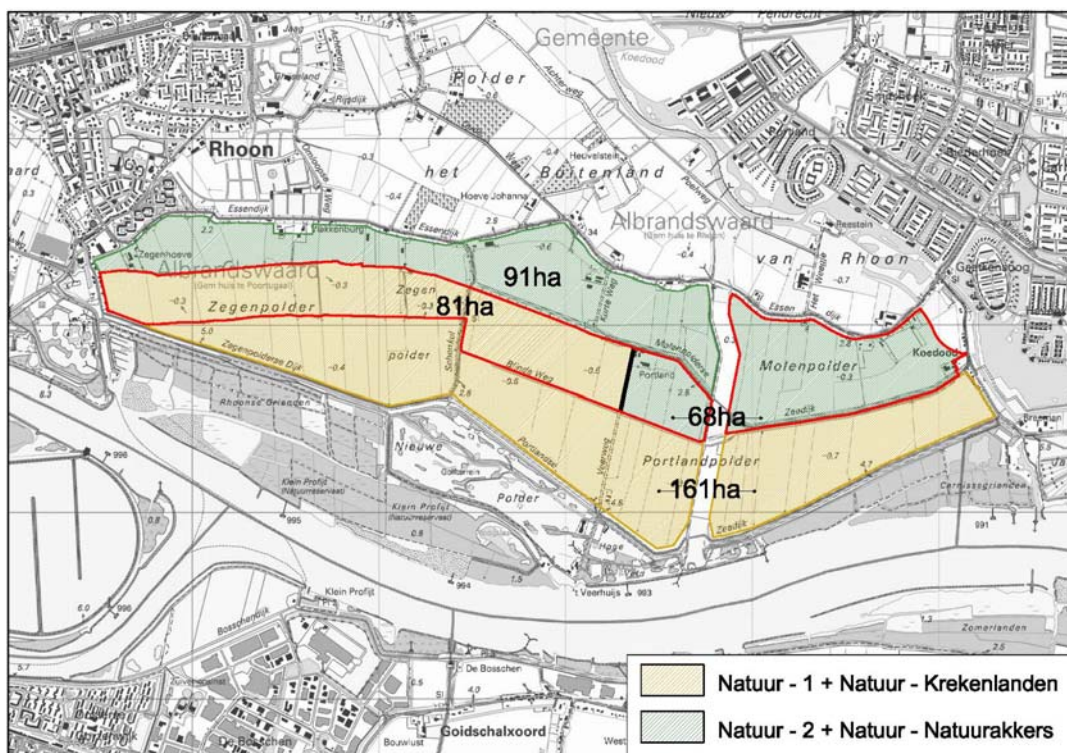
5.1 Uitwerking

De van toepassing zijnde uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan zijn hierna cursief vermeld. Per uitwerkingsregel (dan wel aanhef) wordt een korte conclusie getrokken.

Burgemeester en wethouders werken, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening deze bestemming uit, met in achtneming van de volgende regels:

- a De uitwerking van deze bestemming is primair gericht op de ontwikkeling van een natuurgebied dat voldoet aan de natuurdoeltypen 2.8 (zoet klei-oermoeras) en 3.50 (akker van basenrijke gronden) van het Handboek Natuurdoeltypen (zie bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan) en waarbij geldt dat:*
- 1 elk natuurdoeltype een oppervlakte heeft van minstens 55 hectare;*
 - 2 de gronden voor natuurdoeltype 2.8 (zoet klei oermoeras) aaneengesloten zijn en aansluiten op de bestemming Natuur - 1;*
 - 3 een goede waterhuishouding wordt gewaarborgd;*

Op basis van onderstaande afbeelding en de uitgangspunten en planbeschrijving in paragrafen 2.2 en 2.3 kan worden vastgesteld dat aan alle voorwaarden wordt voldaan:



Afbeelding 8: Oppervlakte verdeling binnen uitwerking

- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een aanlegvergunningstelsel op te nemen ten behoeve van de bescherming van de aan de gronden toegekende bestemming.*

Hiervoor bestaat geen aanleiding, aangezien een duurzame verwezenlijking van de bestemming voldoende kan worden gereguleerd door middel van de overige bestemmingsregels. Hierbij wordt opgemerkt dat enkele aanlegvergunningsregelingen uit het bestemmingsplan (voor o.a. de bescherming van de belangen inzake water, leidingen etc.) ook op dit uitwerkingsplan van toepassing blijven.