1982.67

# Bestemmingsplan Buytenland

Definitief Voorontwerp

27 oktober 2008

# Bestemmingsplan Buytenland
## Toelichting

Gemeente Albrandswaard

27 oktober 2008
Definitief Voorontwerp (inspraak)
9T1934

A COMPANY OF

ROYAL HASKONING

**HASKONING NEDERLAND B.V.**
**RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**

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

| | |
|---|---|
| Documenttitel | Bestemmingsplan Buytenland<br>Toelichting |
| Verkorte documenttitel | Bestemmingsplan Buytenland |
| Status | Definitief Voorontwerp |
| Datum | 27 oktober 2008 |
| Projectnaam | Bestemmingsplan Buytenland |
| Projectnummer | 9T1934 |
| Opdrachtgever | Gemeente Albrandswaard |
| Referentie | 9T1934/R/903636/Rott |

| | | |
|---|---|---|
| Auteur(s) | | |
| Collegiale toets | | |
| Datum/paraaf | ..... | ..... |
| Vrijgegeven door | | |
| Datum/paraaf | ..... | ..... |

## INHOUDSOPGAVE


| | | | Blz. |
|---|---|---|---|
| 1 | INLEIDING | | 1 |
| | 1.1 | Aanleiding en doel | 1 |
| | 1.2 | Relatie met het MER en andere plannen | 1 |
| | 1.3 | Ligging en begrenzing plangebied | 2 |
| | 1.4 | Geldende bestemmingsplannen | 3 |
| | 1.5 | Leeswijzer | 3 |
| 2 | BELEIDSKADER | | 4 |
| | 2.1 | Rijksbeleid | 4 |
| | 2.2 | Provinciaal en regionaal beleid | 8 |
| | 2.3 | Gemeentelijk beleid | 10 |
| 3 | GEBIEDSOMSCHRIJVING | | 11 |
| | 3.1 | Ontstaansgeschiedenis | 11 |
| | 3.2 | Landschap en cultuurhistorie | 11 |
| | 3.3 | Natuur | 12 |
| | 3.4 | Recreatie | 12 |
| | 3.5 | Agrarische bedrijvigheid | 13 |
| | 3.6 | Verkeer en Vervoer | 16 |
| | 3.7 | Overige functies | 16 |
| 4 | PLANBESCHRIJVING | | 17 |
| | 4.1 | Inleiding | 17 |
| | 4.2 | Uitgangspunten | 17 |
| | 4.3 | Deelgebieden | 17 |
| 5 | LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE | | 23 |
| | 5.1 | Beleid, wet- en regelgeving | 23 |
| | 5.2 | Huidige situatie | 24 |
| | 5.3 | Behoud van waarden in de toekomstige ontwikkeling | 29 |
| 6 | WATERHUISHOUDING | | 32 |
| | 6.1 | Beleid, wet- en regelgeving | 32 |
| | 6.2 | Huidige situatie | 33 |
| | 6.3 | Conclusie onderzoek waterhuishouding | 35 |
| 7 | NATUUR | | 36 |
| | 7.1 | Beleid, wet- en regelgeving | 36 |
| | 7.2 | Huidige situatie | 37 |
| | 7.3 | Autonome ontwikkeling | 43 |
| | 7.4 | Toekomstige situatie en effecten | 44 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8 | MILIEUASPECTEN | | 47 |
| | 8.1 | Bodemkwaliteit | 47 |
| | 8.2 | Geluidhinder | 49 |
| | 8.3 | Luchtkwaliteit | 51 |
| | 8.4 | Externe veiligheid | 53 |
| 9 | JURIDISCHE PLANOPZET | | 58 |
| 10 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | | 60 |
| | 10.1 | Eigendomssituatie | 60 |
| | 10.2 | Economische uitvoerbaarheid | 60 |
| | 10.3 | Beheerssituatie na inwerkingtreding | 60 |
| 11 | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | | 61 |
| | 11.1 | Resultaten inspraak | 61 |
| | 11.2 | Resultaten overleg art. 3.1.1 Bro 2008 | 61 |
| 12 | HANDHAVING | | 62 |

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding tot het maken van dit bestemmingsplan, is dat in de Planologische Kernbeslissing Project Mainport Rotterdam (verder PKB PMR) is besloten om de economie en leefbaarheid in de Rotterdamse regio te versterken.

Het meest in het oog springende aspect van PMR is de aanleg van de Tweede Maasvlakte. De komst van de Tweede Maasvlakte geeft een belangrijke impuls aan de economie in de regio Rotterdam. Echter, de economie is niet het enige dat telt. De overheid kiest ook voor groen. Als onderdeel van de plan- en besluitvorming hierover hebben het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de Stadsregio Rotterdam en de gemeente Rotterdam afgesproken om, parallel aan de aanleg van de Tweede Maasvlakte, de leefbaarheid in de Rotterdamse stadsregio te vergroten door de aanleg van 750 ha hoogwaardig natuur- en recreatiegebied.

Het areaal van 750 ha wordt verdeeld over drie deelgebieden waarvan 600 ha 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 zal getransformeerd worden van een open agrarisch landschap tot een vrij toegankelijk aaneengesloten natuur- en recreatiegebied, genaamd "Landschapspark Buytenland".

## 1.2 Relatie met het MER en andere plannen

Voor de functies natuur en recreatie is het doorlopen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht volgens de Wet milieubeheer en Europese Richtlijnen. In onderdeel C van het Besluit m.e.r. 2006 is opgenomen dat indien sprake is van de herinrichting van het landelijk gebied van 250 ha of meer (in dit geval 600 ha aan natuur en recreatie) of indien één of meer recreatieve of toeristische voorzieningen worden aangelegd welke een oppervlakte hebben van 50 ha of meer, de m.e.r.-plicht geldt.

In het MER vindt een vergelijking van alternatieven en varianten met elkaar plaats op basis van hun gevolgen voor het milieu. Hiermee wordt de bandbreedte van mogelijke milieueffecten van de voorziene ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Nadat de bandbreedte in beeld is gebracht, is een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) geformuleerd. Het MMA is een alternatief waarbij nadelige effecten voor milieu worden voorkomen dan wel worden beperkt door het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen.

Tot slot is in het MER een Voorkeursalternatief (VKA) geformuleerd. Het Voorkeursalternatief is het alternatief, dat realistisch en uitvoerbaar is en waarmee de doelstellingen zo goed mogelijk gerealiseerd kunnen worden. Het Voorkeursalternatief is het alternatief dat uiteindelijk verankerd is in het voorliggende bestemmingsplan.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie in kwestie ligt tussen de kern Rhoon, de nieuwe woonwijk Portland en de Oude Maas. Het grootste deel van dit gebied valt onder de vigeur van het bestemmingsplan Buitengebied Rhoon. Het totale plangebied behelst 600 ha en heeft in hoofdzaak een agrarisch karakter met verschillende verspreid liggende boerderijen, bedrijfspercelen en burgerwoningen. De begrenzing van het plangebied is hierna weergegeven.

**Ligging en begrenzing plangebied Buytenland**

## 1.4 Geldende bestemmingsplannen

Totdat het onderhavige bestemmingsplan van kracht wordt, gelden de volgende vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied:

- het bestemmingsplan 'Rhoon-Buitengebied (1983)'. Dit plan is door de gemeenteraad op 12 december 1983 vastgesteld. Het grootste deel van het plangebied valt onder dit bestemmingsplan. De gronden waarop het nieuwe bestemmingsplan betrekking heeft, zijn in het bestemmingsplan 'Rhoon-Buitengebied' onder andere bestemd als agrarische doeleinden;
- het bestemmingsplan 'Rhoonse en Carnisse Grienden (1976)'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 30 augustus 1976 vastgesteld. De gronden waarop het nieuwe bestemmingsplan betrekking heeft, zijn in het bestemmingsplan 'Rhoonse en Carnisse Grienden' onder andere bestemd als bossage, rijweg, doorgaand vaarwater en recreatiegebied met landschappelijke waarde (waarvoor deels een wijzigingsbevoegdheid rust);
- het bestemmingsplan 'Koedoodzone (2002)'. Dit plan is door de gemeenteraad op 11 maart 2002 vastgesteld. De gronden waarop het nieuwe bestemmingsplan betrekking heeft, zijn in het bestemmingsplan 'Koedoodzone' onder andere bestemd als uit te werken natuurontwikkeling water en recreatie.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van het relevante beleid van het rijk, de provincie Zuid-Holland, de stadsregio Rotterdam en de gemeente Albrandswaard. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied, gevolgd door hoofdstuk 4 met een beschrijving van de nieuwe ruimtelijke situatie en de na te streven ruimtelijke- en beeldkwaliteit. De hoofdstukken 5 t/m 8 gaan in op de specifieke planfacetten, te weten landschap/cultuurhistorie/archeologie, waterhuishouding, natuur en milieuhygiëne. De daartoe uitgevoerde onderzoeken worden hierin eveneens beschreven. Hoofdstuk 9 geeft een omschrijving van de juridische planopzet. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de voorgenomen ontwikkelingen zijn vertaald in de juridische regeling. De hoofdstukken 10 tot en met 12 gaan over de uitvoering van het plan. Aan de orde komen respectievelijk de economische uitvoerbaarheid, de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de handhaving.

# 2 BELEIDSKADER

## 2.1 Rijksbeleid

### 2.1.1 Nota Ruimte (2006)

De Eerste en Tweede Kamer hebben op respectievelijk 17 januari 2006 en 17 mei 2005 de Nota Ruimte vastgesteld. De visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland staat hierin beschreven. De nota geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure). De Nota Ruimte is de vervanger van de niet afgeronde Vijfde nota van de ruimtelijke ordening. Hiermee is zij de opvolger van de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (VINEX) en de actualisering hierop (VINAC). Met de inwerkingtreding van de Nota Ruimte vervalt tevens het Structuurschema Groene Ruimte. De Nota Ruimte fungeert als (ruimtelijke) basis voor een aantal beleidsuitwerkingen. Dat zijn met name de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta, het Actieprogramma Cultuur en Ruimte en een aantal gebiedsspecifieke beleidsnota's zoals de PKB Derde Nota Waddenzee en de PKB Ruimte voor de Rivieren.

De Nota Ruimte heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid tot de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Het hoofddoel van het beleid kan worden samengevat als: ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. De nota heeft als motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en stelt ruimte voor ontwikkeling centraal.

Het Rijk hanteert in de Nota Ruimte vier doelen:
- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- Krachtige steden en een vitaal platteland.
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.
- Borging van veiligheid.

Voor het bereiken van de gestelde doelen gaat het Rijk uit van een ontwikkelingsgerichte benadering. In de nota wordt uitgegaan van een nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Hiermee wordt het geheel van gebieden en netwerken bedoeld die het Rijk van nationaal belang vindt. Daar streeft het Rijk naar meer dan basiskwaliteit alleen.

### 2.1.2 Agenda Vitaal Platteland

Tegelijk met de Nota Ruimte heeft het rijk de Agenda voor een Vitaal Platteland uitgebracht. Deze Agenda gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. De Nota Ruimte omvat het ruimtelijk beleid voor het platteland. De Agenda bestaat uit een visiedeel en een Meerjarenprogramma (MJP). In het MJP Vitaal Platteland staan de beleidsopgaven die voortvloeien uit de visie uitgewerkt in operationele termen (uitvoeringsgericht) en is de koppeling met de rijksbudgetten weergegeven.

De opgave voor het platteland luidt als volgt: het op samenhangende wijze combineren van een duurzame en concurrerende landbouw, een vitale natuur, een vertrouwd platteland en een duurzaam beheer en gebruik van water, met de wensen van de burger op het gebied van wonen, werken en vrije tijd.

Voor de grondgebonden sectoren als akkerbouw en melkveehouderij wordt geen specifiek ruimtelijk rijksbeleid ontwikkeld. Via de ruimtelijke ordening kunnen andere overheden regelen in welke gebieden deze sectoren zich kunnen handhaven of verder ontwikkelen. De overheid geeft ruimte aan ondernemerschap op het platteland, onder andere door vermindering van regelgeving, door kennis, door het starten van een ondernemersprogramma, de inzet van plattelandsmiddelen en door ruimtelijk beleid. Een vitaal platteland vereist een vitale landbouw. Boeren staan voor de opgave om in periode van afnemende inkomsten en toenemende eisen (milieu, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit) een duurzame bedrijfsvoering te ontwikkelen. Groene diensten zullen voor een deel van de ondernemers een bijdrage kunnen leveren aan een nieuw ontwikkelingsperspectief.

De kwaliteitseisen voor water, natuur, bodem (inclusief archeologie) en lucht, worden in belangrijke mate bepaald door internationale verdragen en afspraken in Europees verband. Voorbeelden daarvan zijn de EU-Nitraatrichtlijn, de EU-Kaderrichtlijn Water, de EU-Vogel- en Habitatrichtlijnen, het mondiaal Biodiversiteitsverdrag en het Verdrag van Valletta (Malta) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. De daarin vastgelegde normen zijn vertaald naar het nationaal milieubeleid.

### 2.1.3 Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PKB-PMR 2006)

Het kabinet heeft door middel van een Planologische Kernbeslissing (PKB) de ruimtelijke voorwaarden gecreëerd voor het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR). PMR werkt vanuit een dubbele doelstelling, namelijk versterking van enerzijds de economie en anderzijds de leefbaarheid in de regio Rotterdam. PMR bestaat daarom uit drie deelprojecten:

1. Aanleg van de Tweede Maasvlakte en verplichte natuurcompensatie in de vorm van een bodembeschermingsgebied in de Voordelta en 35 hectare nieuw duingebied bij Ter Heijde.

2. Aanleg van 750 hectare nieuw natuur- en recreatiegebied voor de Rotterdamse regio.

3. Aandacht voor leefbaarheid binnen het programma "Bestaand Rotterdams Gebied". De gemeente Rotterdam en Havenbedrijf trekken hierin samen op om het bestaande havengebied van Rotterdam intensiever te benutten en de kwaliteit van de leefomgeving rond de haven te verbeteren.

Ten aanzien van de tweede doelstelling is het deelproject "750 hectare natuur- en recreatiegebied" opgezet. Dit deelproject houdt de aanleg van 750 hectare nieuw natuur- en recreatiegebieden in de directe omgeving van Rotterdam in (figuur blz. 7). Aan de noordrand van Rotterdam komen twee nieuwe gebieden. Een derde gebied wordt gerealiseerd ten zuiden van de stad op Midden- IJsselmonde. Dichtbij de stad en goed bereikbaar kan men straks genieten van de natuur.

Aan de noordzijde van Rotterdam zijn twee nieuwe natuur- en recreatiegebieden van 150 hectare gepland: 50 hectare in de Schiezone langs de Schie en 100 hectare in de Zuid- en Schiebroeksepolder (de zogenoemde Vlinderstrik).

Deze twee gebieden vormen twee schakels in een 'groen lint' tussen de grote natuur- en recreatiegebieden Midden-Delfland en de Rottemeren. Mens en dier krijgen daarmee meer ruimte om 'in het groen' te bewegen. Zo kan straks in een groene omgeving via de Rotte naar Midden-Delfland worden gefietst.

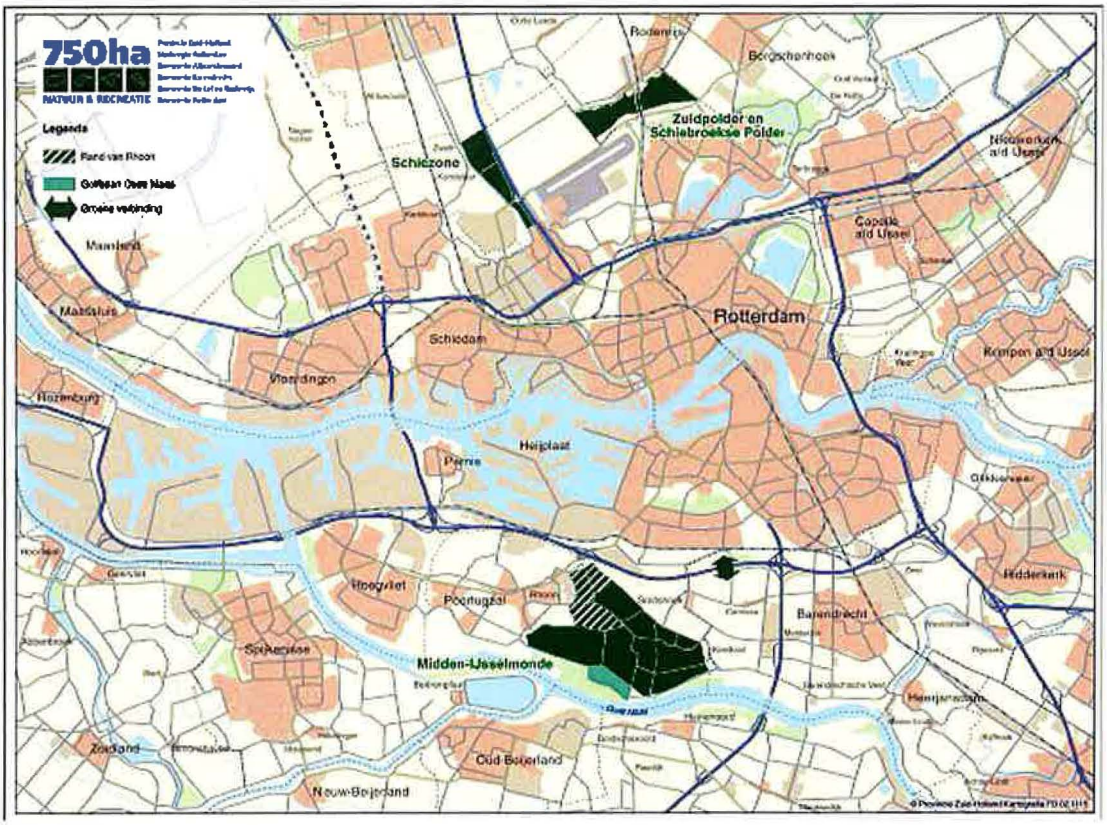
*PKB PMR 2006, Beslissing van wezenlijk belang 19:*
In het gebied Midden-IJsselmonde wordt een openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied gerealiseerd met een oppervlak van circa 600 hectare. Het gebied ten noorden van de Essendijk zal de hoofdfunctie openluchtrecreatie met natuurwaarden worden gegeven. Het gebied ten zuiden van de Essendijk zal de hoofdfunctie hoogwaardige natuur met recreatief medegebruik krijgen. Bij de transformatie van Midden-IJsselmonde zal ruimte blijven voor agrarische bedrijvigheid en zullen bestaande landschappelijke en cultuurhistorische elementen zo veel mogelijk behouden blijven.

*PKB PMR: Beslissing van wezenlijk belang 20:*
In het noordwestelijke deel van Midden-IJsselmonde is de ontwikkeling als recreatie- en natuurgebied richtinggevend. In deze groene omgeving is als ondergeschikte ontwikkeling de vestiging van hoogwaardige stedelijke functies mogelijk. De nadere invulling van het gebied en de besluitvorming hierover vindt plaats in het streekplan.

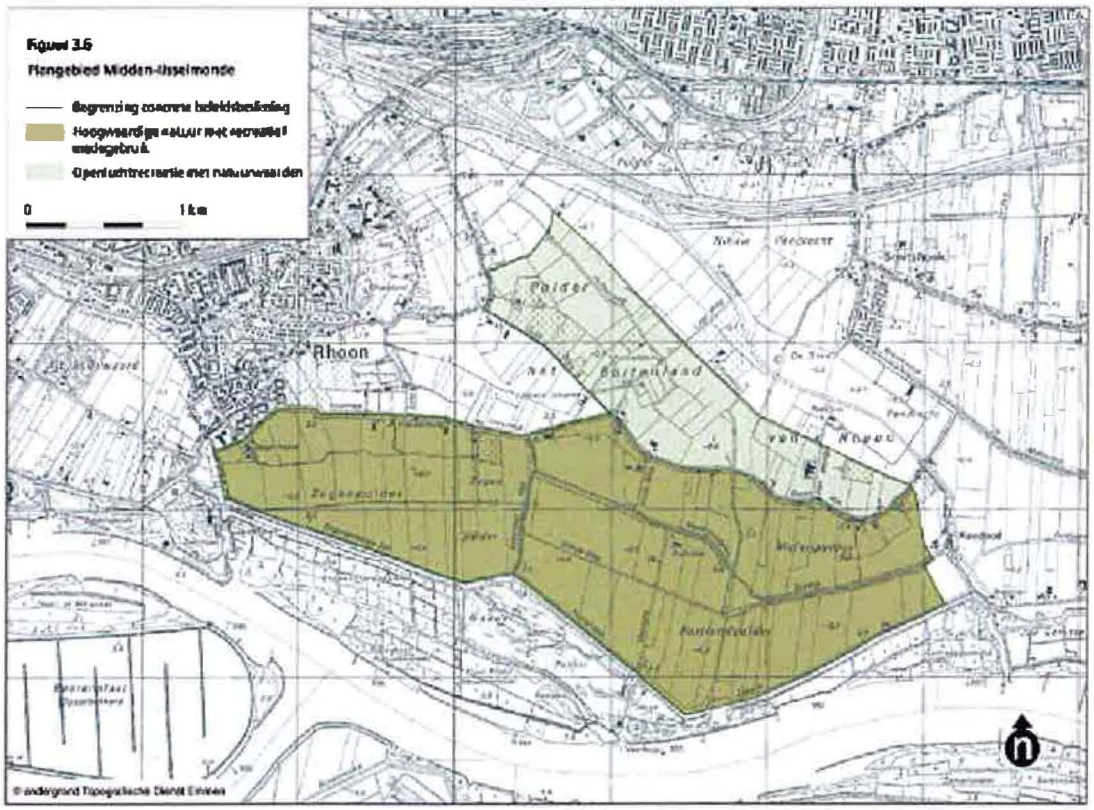
*PKB PMR: Beslissing van wezenlijk belang 21:*
Het Rijk verzoekt de provincie de ruimtelijke mogelijkheden open te laten om op de locatie van de bestaande golfbaan langs de Oude Maas op termijn een getijdengebied te realiseren.

*PKB PMR: Beslissing van wezenlijk belang 22:*
Teneinde de barrière die gevormd wordt door de infrastructuurbundel zo veel mogelijk op te heffen zal voor langzaam verkeer tussen Midden-IJsselmonde en het stedelijk gebied van Rotterdam-Zuid een groene verbinding worden gerealiseerd in afstemming met de infrastructuurbundel A15 en de (groen)structuur in de zuidflank van Rotterdam.

Het grootste gebied, 600 hectare, komt ten zuiden van Rotterdam op Midden-IJsselmonde, tussen Rhoon en Barendrecht. De behoefte aan een 'groene long' in deze omgeving neemt de komende jaren toe: er worden rond het gebied duizenden woningen gebouwd. Een 'Groene verbinding' voor fietsers en wandelaars over de rijksweg A15 en de Betuwelijn houdt het gebied vanuit Rotterdam goed bereikbaar. In één deel van Midden-IJsselmonde komt de nadruk te liggen op recreatie. Daar is straks ruimte voor allerlei activiteiten, in de open lucht in een groene omgeving. In het andere deel van het gebied zal de natuur domineren.




**Uitsnede plankaart 750 hectare nieuw natuur- en recreatiegebied in de Rotterdamse regio.**




**Uitsnede plankaart 600 hectare Midden-IJsselmonde uit het PKB-PMR**

## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

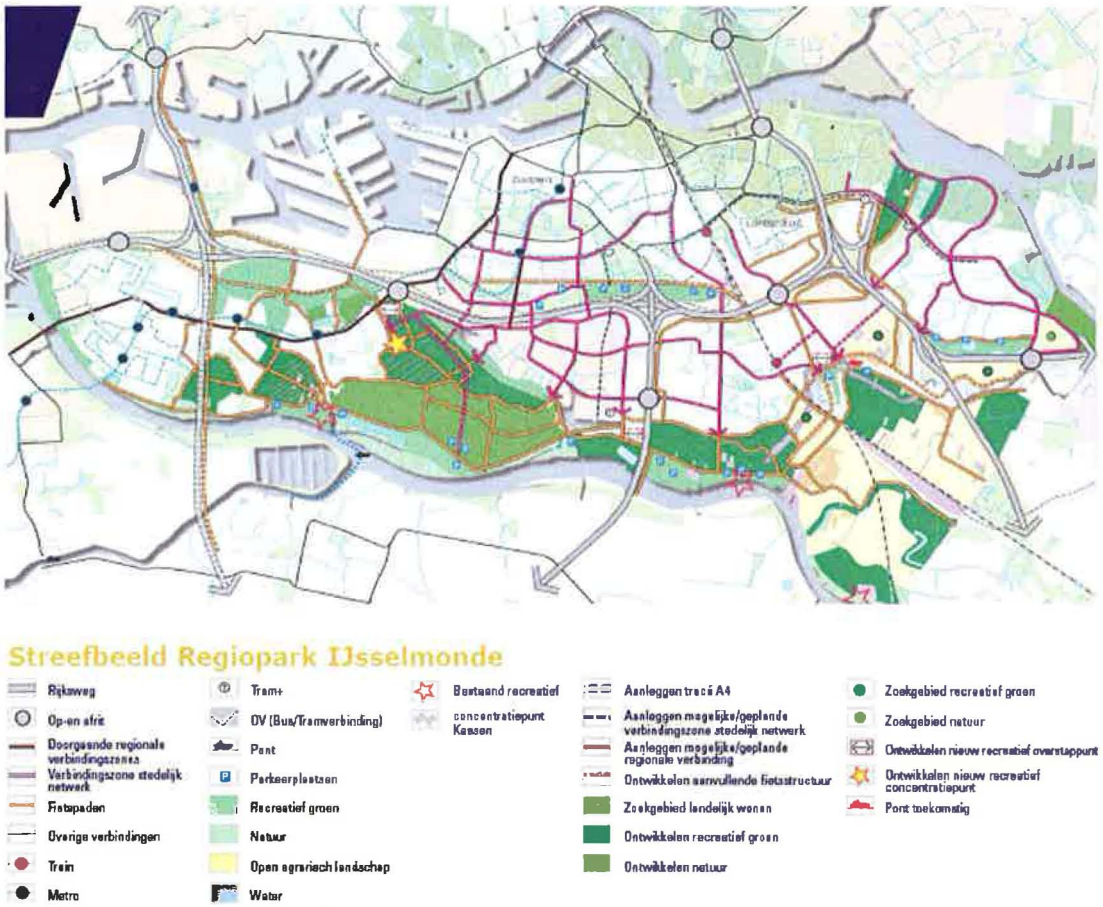
### 2.2.1 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020)

Het RR2020 bestrijkt het grondgebied van alle bij de Stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten en kent een planhorizon van vijftien jaar (2005-2020). In feite is het RR2020 twee plannen in één: een streekplan en een regionaal structuurplan. Beide vloeien voort uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Een streekplan is het document waarin de provincie haar ruimtelijke beleid voor het grondgebied vastlegt. Een regionaal structuurplan is verplicht voor de Wgr-plusgebieden (Wet gemeenschappelijke regelingen-plus (Wgr+). De stadsregio Rotterdam is zo'n Wgr-plusgebied.

De drievoudige boodschap van het RR2020 (meer kwaliteit, meer variatie en meer tempo) moet de regio Rotterdam de kans bieden om mee te blijven groeien met de altijd aanwezige maatschappelijke en economische dynamiek. Dit alles om voor zoveel mogelijk inwoners geschikte banen, woningen en voorzieningen te kunnen aanbieden.

De regio behoort tot de meest dichtbevolkte gebieden van Europa en vormt de leefomgeving van ruim 1,2 miljoen mensen. Tegelijk is het een economische motor voor Nederland en kent het ecologische en landschappelijke waarden die de regio zelf overstijgen. In dat krachtenspel hebben de provincie Zuid-Holland en de stadsregio Rotterdam een uitgebalanceerd en ambitieus toekomstperspectief gemaakt, in samenwerking met vele andere betrokken partijen.

Met vijf gebiedsgerichte projecten uit het RR2020 (de Noordas, de Zuidflank, Rotterdam Centrum, de B-driehoek en de Rivieroevers) wordt een krachtige ruimtelijk-economische structuurversterking en een belangrijke kwaliteitsverbetering van het woon- en leefmilieu beoogd. Voorts wordt aandacht besteed aan vijf bepalende thema's voor de toekomst van de regio: een trendbreuk in de herstructurering van oude wijken, een pro-actieve aanpak van de milieuproblematiek, een offensieve aanpak van de groenblauwe opgave, investeren in infrastructuur en het versterken van de Zuidvleugel van de Randstad. Midden-IJsselmonde maakt deel uit van de Zuidflank. Op de plankaart van RR2020 staat Midden-IJsselmonde aangegeven als gebied voor te ontwikkelen natuur- en recreatiegebied.




**Streefbeeld Regiopark IJsselmonde**

Karakteristiek is het onregelmatige dijkenpatroon met beplantingen en bebouwingslinten, afgewisseld met landgoederen en bossen, en het natuurlijke karakter van rivieren en kreken. Dat gegeven moet terugkeren in de inrichting van het park. Landbouw is in IJsselmonde nog aanwezig, maar zal een kleinschalig karakter behouden. Een te ontwikkelen recreatief concentratiepunt ligt bij de rand van Rhoon. In het noorden grenst IJsselmonde aan de stedelijke bebouwing. Daar zal de recreatie dan ook de boventoon gaan voeren. In het zuiden nemen de ecologische kwaliteiten toe. De ecologische kwaliteit is vooral langs de oever van de Oude Maas hoog. Deze geniet dan ook bescherming volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Er liggen bovendien goede kansen voor waterberging en voor verbetering van de waterkwaliteit door natuurlijke zuivering. Plaatselijk kunnen hoogwaardige aquatische ecosystemen ontstaan.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Structuurvisie Albrandswaard

De structuurvisie Albrandswaard is door de gemeenteraad op 1 november 2004 vastgesteld. Hierin is het beleid van de gemeente Albrandswaard, met betrekking tot het geven van richting en structuur aan de ruimte vastgelegd. Enerzijds positioneert de structuurvisie Albrandswaard in de regio. Anderzijds vormt de structuurvisie het kader voor en de samenhang in de gemeentelijke plannen.

PM

# 3 GEBIEDSOMSCHRIJVING

## 3.1 Ontstaansgeschiedenis

Midden-IJsselmonde is een polderlandschap, dat tot stand is gekomen door een serie van bedijkingen. De Polder het Buitenland van Rhoon (1580) is de oudste polder in het plangebied. Van daaruit is het gebied in zuidelijke richting verder bedijkt. De oude dijklichamen zijn een zeer karakteristiek onderdeel van het huidige landschap. Door de laanbeplanting vallen de dijken op. Ze staan symbool voor de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

De polders vormen de ruimtelijke tegenhanger van de dijklichamen. Ze zijn 'leeg' en wijds, vooral ten zuiden van de Essendijk. De grootste verandering in de polders komt voort uit de verstedelijking aan de randen (Rhoon en Barendrecht) en de bijbehorende infrastructuur.

## 3.2 Landschap en cultuurhistorie

Landschapspark Buytenland is gelegen in het rivierenlandschap: de delta van de Rijn en Maas. Vanaf de eind van de Middeleeuwen heeft de mens de invloed van de rivier weten in te perken. Het rivierenlandschap is alleen op de hoogtekaart nog te herkennen, door een patroon van een kreek ter hoogte van de Molenpolder. Zoals reeds opgemerkt, heeft het agrarisch grondgebruik nu de overhand in het plangebied en bepaalt hierdoor het karakter ervan. De meeste gronden in het gebied zijn in gebruik als bouwland, als tuinbouwgrond en voor een klein deel als grasland. Door de aanleg van een leidingstraat is er een nieuwe laag over het landschap gelegd. De leidingstraat heeft een ander karakter en landgebruik (grasland), waardoor de gaafheid van de polders is aangetast.

Bij de beleving van het plangebied speelt rust als tegenhanger van de drukke stedelijke (en industriële) omgeving een belangrijke rol. De rust wordt daarentegen in de huidige situatie verstoord door de aanwezigheid van grote infrastructurele werken, zoals de A15 en de Rhoonse Baan. De infrastructuur vormen zowel visuele hinder als geluidshinder.

Elementen die een cultuurhistorische waarde hebben zijn de oude kreek in de zuidelijke polders, een ringvormig polderpatroon rond de Oude Weg (Buitenland van Rhoon) en de voormalige rivier de Koedood, die overigens sterk wordt vergraven in de plannen van Albrandswaard en Barendrecht voor de Koedoodzone. Daarnaast staan er in het gebied diverse oude karakteristieke boerderijen zoals de Johanna Hoeve, het Buytenhof van Rhoon en de Hoeve Portland. Ten zuiden van het gebied zijn de grienden en de eendenkooi in historisch opzicht van belang.

In hoofdstuk 5 wordt er meer uitgebreid stilgestaan met de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden van het gebied.

## 3.3 Natuur

De belangrijkste natuurwaarden op Midden-IJsselmonde zijn gelegen in de buitendijkse terreinen langs de Oude Maas, ten zuiden van het plangebied. De meeste gronden in het plangebied zijn in gebruik als bouwland, een klein deel als tuinbouwgrond en grasland. De aanwezige natuurwaarden in het plangebied zijn, in vergelijking met de buitendijkse waarden, relatief beperkt. Natuurwaarden in het plangebied hangen samen met karakteristieke landschapselementen zoals dijken. Karakteristiek in het plangebied is de aanwezigheid van dijken met laanbeplanting en lintbebouwing. De dijktaluds en dijkbermen hebben een zekere potentie voor de, voor het rivierengebied karakteristieke stroomdalflora[1], maar in de huidige situatie zijn de waarden beperkt.

In hoofdstuk 7 wordt er meer uitgebreid stilgestaan met de ecologische waarden van het gebied.

## 3.4 Recreatie

Het plangebied maakt deel uit van het grotere gebied Midden-IJsselmonde met een belangrijke recreatieve functie. Deze functie is van extensieve aard en hoofdzakelijk routegebonden. Het gaat daarbij vooral om (fiets)tochten uit omliggende stedelijke gebieden. Hierbij moet worden opgemerkt dat binnen het plangebied weinig recreatieve routes zijn gelegen, de meeste zijn gelegen rondom het plangebied. Door het groene agrarische karakter en de oude kronkelige dijken is het landschap in zijn huidige vorm als recreatief aantrekkelijk te beschouwen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de aantrekkingskracht zich zal beperken tot omliggende stedelijk gebied en een specifieke doelgroep.

Het plangebied (600 ha) heeft met het huidige voorzieningenniveau een opvangcapaciteit van 311.000 mensen.[2], namelijk 16.000 mensen in het noordelijke en 295.000 in het zuidelijke deel.

*Autonome ontwikkeling*

In het gebied Midden-IJsselmonde is behoefte aan groen- en recreatiegebied. De nu aanwezige recreatieve voorzieningen hebben een gebrek aan kwaliteit als gevolg van de toename aan commerciële functies en het ontbreken van de aansluiting bij veranderende behoeften. Vooral de noordkant van het plangebied, grenzend aan de stedelijke bebouwing van Rotterdam, is de aangewezen plek voor nieuwe recreatie. Bij de Rand van Rhoon wordt een recreatief concentratiepunt ontwikkeld. Onduidelijk is nog wat dit exact gaat inhouden. De golfbaan blijft in huidige omvang op dezelfde locatie liggen.

Uitvoering van het voorgenomen beleid, bevolkingsgroei en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (toename van het aandeel van de leeftijdscategorie met relatief veel recreatieve bezoeken) zal ervoor zorgen dat de bezoekersaantallen gaan toenemen. Echter, de opvangcapaciteit van de huidige situatie is gelijk aan de autonome situatie.

[1] bron: Deelnota MER, 750 ha natuur en recreatiegebied, mei 2001

[2] Groenservice Zuid-Holland rapport Opvangcapaciteit Landschapspark Buytenland, 9 april 2008

## 3.5 Agrarische bedrijvigheid

Het plangebied ligt in de gemeente Albrandswaard. Om een beeld te krijgen van de agrarische sector zijn gegevens opgevraagd uit de Landbouwtelling van het CBS uit 2005 (meest recente gegevens). Het LEI-rapport[3] onderschrijft de conclusies van het CBS. De gegevens zijn op gemeenteniveau beschikbaar, het is niet mogelijk om enkel de bedrijven te selecteren in het plangebied. De gehele gemeente Albrandswaard is voor het thema agrarische activiteiten dan ook het studiegebied.

Met betrekking tot agrarische activiteiten zijn alleen gegevens beschikbaar van de hele gemeente Albrandswaard van het jaar 2005. Een groot deel van het gemeentelijk grondgebied is in agrarisch gebruik. In deze gemeente bevond zich in 2005 ca 988 ha landbouwgrond. Er zijn in totaal 47 agrarische bedrijven, waarvan 14 akkerbouwbedrijven, 18 tuinbouw en blijvende teeltbedrijven, 11 graasdierbedrijven en 4 combinaties. Qua bedrijfsoppervlakte (hectares) nemen de akkerbouwbedrijven verreweg de meeste ruimte in (682 ha). Daarna volgen de graasdierbedrijven (137 ha), combinaties (108 ha) en tuinbouw en blijvende teeltbedrijven (61 ha). Zoals in onderstaande tabel is af te lezen zijn de akkerbouwbedrijven in de gemeente Albrandswaard ruim groter dan het Nederlands gemiddelde. De tuinbouw- en graasdierbedrijven zitten ruim onder het landelijk gemiddelde. De bedrijfsgrootte van de gecombineerde bedrijven is gelijk aan het Nederlands gemiddelde.

| **Gemiddelde grootte per bedrijfstype in ha (cijfers 2005, bron CBS)** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | akkerbouw | tuinbouw | Graasdier | Combinaties |
| Albrandswaard | 49 | 3 | 12 | 27 |
| Nederland | 39 | 7 | 27 | 27 |

Uit bovenstaande is af te leiden dat de tuinbouwbedrijven in de gemeente Albrandswaard gemiddeld kleiner zijn dan akkerbouw-, graasdierbedrijven en combinaties. Maar qua bedrijfsomvang (uitgedrukt in NGE = Nederlandse Grootte Eenheid) zijn de tuinbouwbedrijven gemiddeld groter in Albrandswaard, zie onderstaande tabel.

| **Gemiddelde bedrijfsomvang per bedrijfstype in NGE (afgeronde cijfers 2005, bron CBS)** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | akkerbouw | tuinbouw | Graasdier | Combinaties |
| Albrandswaard | 60 | 160 | 30 | 40 |
| Nederland | 50 | 200 | 60 | 70 |

De gemiddelde bedrijfsomvang in de gemeente Albrandswaard wijkt af van het landelijk gemiddelde. Opvallend is dat de gemiddelde bedrijfsomvang van akkerbouwbedrijven in Albrandswaard 20% boven het landelijk gemiddelde ligt. De tuinbouwbedrijven zitten juist 20% onder het landelijk gemiddelde, de graasdier- en hokdierbedrijven zitten ruim onder het landelijk gemiddelde. Dit zegt iets over de relatieve economische 'kracht' van deze bedrijven. De relatief grote gemiddelde bedrijfsomvang van opengrondstuinbouwbedrijven kan te maken hebben met gebiedsspecifieke factoren. De grond in het gebied is van goede kwaliteit voor opengrondstuinbouw (lichte klei en zavel, zogenaamde vaaggronden). Er worden in de gemeente Albrandswaard, in de opengrondstuinbouw, vooral koolsoorten en pit- en steenvruchten (appelen en peren) geteeld.

3 Lei/Wageningen UR, rapport Herstel van de PKB-plus PMR/750ha, Inventarisatie van de gebruikers, bewoners en overige betrokkenen en hun belangen in het plangebied van het project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, maart 2006

Onderstaande tabel laat zien dat de relatieve verdeling van de bedrijfshoofden naar leeftijdsklasse in de gemeente Albrandswaard afwijkt van het landelijk gemiddelde, gezien het relatief grote aandeel oudere bedrijfshoofden.

| Bedrijfshoofden naar leeftijdsklasse, procentueel weergegeven (cijfers 2005, bron CBS) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Jonger dan 40 jaar | 40 tot 55 jaar | 55 jaar en ouder | totaal |
| Albrandswaard | 9% | 27% | 64% | 100% |
| Nederland | 12% | 40% | 48% | 100% |

Geconcludeerd kan worden dat de gemeente Albrandswaard een, voor Nederlandse begrippen, sterke akker- en opengrondstuinbouwsector heeft. De graasdierbedrijven scoren echter op zowel bedrijfsgrootte als bedrijfsomvang slechter dan het landelijk gemiddelde. De combinatiebedrijven scoren op bedrijfsomvang slechter dan het landelijk gemiddelde. De bedrijfsgrootte van combinatiebedrijven in Albrandswaard is gelijk aan het landelijk gemiddelde.

*Autonome ontwikkeling*

Het aantal agrarische bedrijven in de gemeente Albrandswaard is in de periode van 2004-2005 gedaald van 55 naar 47 bedrijven (ca 15%). Landelijk is het aantal agrarische bedrijven in deze periode met ca 2 % gedaald. De totale oppervlakte landbouwgrond in de gemeente Albrandswaard is in de periode van 1995-2005 gedaald van 1194 ha naar 988 ha (ca 17%). Landelijk is de totale oppervlakte landbouwgrond in deze periode met circa 2% gedaald.

Het aantal agrarische bedrijven en de bijbehorende landbouwgrond in de gemeente Albrandswaard neemt sterk af. De afname van het aantal bedrijven is sterker dan de afname van het areaal landbouwgrond. Het logische gevolg is dat er na verloop van tijd minder, maar grotere bedrijven zullen overblijven. De overblijvers zijn doorgaans goede ondernemers die met grotere arealen en een intensievere bedrijfsvoering een goed inkomen kunnen verdienen. In de gemeente Albrandswaard zijn dit hoofdzakelijk de akkerbouwbedrijven.

| Agrarische bedrijven gemeente Albrandswaard / Nederland: Ontwikkeling oppervlakte cultuurgrond per bedrijfstype (Nederland excl. hokdierbedrijven) in percentages (cijfers 2005, bron CBS) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Akkerbouw | | Tuinbouw | | Graasdier | | Combinaties | |
| | Albrw. | Ned. | Albrw. | Ned. | Albrw. | Ned. | Albrw. | Ned. |
| 1995 | 33% | 25% | 15% | 5% | 11% | 57% | 41% | 11% |
| 2000 | 50% | 25% | 9% | 5% | 17% | 56% | 24% | 11% |
| 2005 | 69% | 25% | 6% | 6% | 14% | 57% | 11% | 11% |

Opvallend is dat de relatieve oppervlakte cultuurgrond van de akkerbouwbedrijven in Albrandswaard tussen 1995 en 2005 sterk is gegroeid, in tegenstelling tot elders in Nederland waar deze gelijk blijft. Deze groei is vooral ten koste gegaan van de oppervlakte cultuurgrond bij tuinbouw- en combinatiebedrijven, die in 2005 precies op het landelijk gemiddelde zijn gekomen.

De oppervlakte cultuurgrond van graasdierbedrijven schommelt door de jaren heen tussen de 10 en 20 procent maar blijft ver onder het landelijk gemiddelde. In 2005 was de gemiddelde grootte van een akkerbouwbedrijf in de gemeente Albrandswaard 49 ha, tegenover het landelijk gemiddelde van 39 ha.

**Aantal agrarische bedrijven en aantal arbeidskrachten Albrandswaard en Nederland in 1993 en 2003 (bron: CBS)**

| | Aantal bedrijven | | Aantal arbeidskrachten | |
|---|---|---|---|---|
| | Albrandswaard | Nederland | Albrandswaard | Nederland |
| 1993 | 55 | 119724 | 151 | 290139 |
| 2003 | 47 | 85501 | 163 | 255150 |

Gemiddeld aantal arbeidskrachten per bedrijf (bron: CBS)

| | Albrandswaard | Nederland |
|---|---|---|
| 1993 | 2,75 | 2,42 |
| 2003 | 3,47 | 2,98 |

De werkgelegenheid in de landbouw binnen de gemeente Albrandswaard is in de periode 1993 tot 2003 in absolute zin iets toegenomen. Dit in tegenstelling met de landelijke trend waarbij de werkgelegenheid in de landbouw afneemt. Wel neemt het gemiddeld aantal arbeidskrachten per bedrijf in Albrandswaard ongeveer evenveel toe als elders in Nederland. Zowel in de gemeentel Albrandswaard als landelijk is sprake van een afname van het aantal gezinsarbeidskrachten en een toename van niet gezinsarbeidskrachten. Dit laatste gegeven kan erop wijzen dat de inzet van arbeid door loonwerkers substantieel zal blijven en mogelijk groter zal worden. Ook het eerder gesignaleerde gemiddeld groter worden van bedrijven wijst in de richting van een toenemende inzet van loonwerkers. In 2000 waren er van de toenmalige 66 bedrijven, 11 bedrijven met een opvolger (17%). Dit komt overeen met het landelijk gemiddelde van bedrijven met opvolger van 2000 (18%).

**Verdeling gezinsarbeidskrachten en niet gezinsarbeidskrachten in de gemeente Albrandswaard en Nederland (cijfers 2005, bron CBS)**

| | Gezinsarbeidskrachten | | Niet gezinsarbeidskrachten | |
|---|---|---|---|---|
| Albrandswaard | 2004 | 86 | 2004 | 67 |
| Albrandswaard | 2005 | 83 | 2005 | 86 |
| | | | | |
| Nederland | 2004 | 167824 | 2004 | 61834 |
| Nederland | 2005 | 167473 | 2005 | 68288 |

Geconcludeerd kan worden dat de agrarische activiteiten in de gemeente Albrandswaard qua oppervlakte cultuurgrond in de autonome ontwikkeling steeds sterker zal worden bepaald door enkele grote akkerbouwbedrijven. Doordat het grondgebied van de gemeente Albrandswaard onder druk staat door stedelijke uitbreidingen is het areaal landbouwgrond inmiddels (sinds 2005) afgenomen en neemt dit in de toekomst verder af. Het aantal bedrijven binnen de gemeente Albrandswaard zal verder dalen en voor veel bedrijven zal bedrijfsopvolging een probleem gaan vormen. Vooral in de tuinbouw neemt het areaal en het aantal bedrijven af. Dit betekent dat vooral in het noordelijke deel van het plangebied de diversiteit in agrarisch gebied afneemt en de kans op verrommeling toeneemt.

## 3.6 Verkeer en Vervoer

*Autoverkeer*

Het plangebied is gelegen ten zuiden van Rotterdam tussen Rhoon en Barendrecht. Het gebied wordt nationaal en regionaal ontsloten door de A29 ten oosten van het plangebied en de A15 aan de noordkant. Vanaf de A29 kan bij afrit 20 bij Barendrecht via de Kilweg en de Essendijk het plangebied worden bereikt. Vanaf de A15 kan het plangebied via afrit 19 bij Rhoon via de N492 (de Groene Kruisweg) en de Rhoonse Baan worden bereikt. De interne verkeersafwikkeling van het plangebied verloopt over lokale dijkwegen. De lokale dijkwegen hebben nu voornamelijk een functie als gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

De verkeersdruk op de wegen rondom het plangebied is groot. Inmiddels is een besluit genomen om het traject A15 tussen Beneluxplein en Vaanplein te verbreden, dit is een autonome ontwikkeling (zie paragraaf 4.7).

*Openbaar vervoer*

Het plangebied Midden-IJsselmonde is bereikbaar per openbaar vervoer via een metroverbinding vanuit Rotterdam-Zuid naar Rhoon en via een aantal regionale busverbindingen. Ter ontsluiting van de VINEX locatie Portland / Carnisselande is een Tramplusverbinding aangelegd vanuit Rotterdam. Deze Tramplus-verbinding is ten oosten van het plangebied gelegen met een eindhalte in de wijk Portland / Carnisselande.

*Langzaam verkeer*

Voor fietsers en voetgangers vormen de A29 en de infrastructuurbundel A15 / Betuwelijn aanzienlijke barrières die slechts op een beperkt aantal locaties over te steken zijn. Deze barrières beperken de aantrekkelijkheid om per fiets of te voet het plangebied te bereiken. De interne langzaam-verkeersafwikkeling in het plangebied vindt plaats over de dijk- en polderwegen. Ook liggen langs de Oude Maas en de leidingenstraat fietspaden. Het fietspadennetwerk is aantrekkelijk, hoewel het gecombineerde gebruik van een aantal dijken door auto's en fietsers kan leiden tot (een gevoel van) onveiligheid en daarmee tot een afname van de aantrekkelijkheid van de fietsroute.

## 3.7 Overige functies

### 3.7.1 Wonen

Verspreid door het gebied komen woningen voor. In hoofdstuk 9 wordt op de bestaande situatie ingegaan, en wordt gelijktijdig een koppeling gelegd met de toekomstig beoogde situatie.

### 3.7.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

Binnen het plangebied zijn diverse niet-agrarische bedrijven aanwezig. In de meeste gevallen gaat het om beroepen en kleinere bedrijven aan huis, dan wel bedrijfsactiviteiten welke een ondergeschikt onderdeel uitmaken van een andere hoofdfunctie. Specifieke vormen van bedrijvigheid vormen de diverse leidingen door het plangebied.

# 4 PLANBESCHRIJVING

## 4.1 Inleiding

Het gehele landelijke gebied ten oosten van Rhoon transformeert de komende jaren van een in hoofdzaak agrarisch gebied naar een natuur- en recreatiegebied. Bij deze transformatie blijft de landschappelijke identiteit behouden: de dijkenstructuur, de verkavelingsstructuur en de grootschalige openheid ten zuiden van de Essendijk. Ook agrarische bedrijvigheid blijft behouden in het gebied, met name ten zuiden van de Essendijk. Deels in de vorm van akkerbouw, deels in de vorm van natuur- en landschapsbeheer.

De inrichting van het plangebied, zoals deze in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is gebaseerd op de Albrandswaardse Variant. De begrenzing van het bestemmingsplangebied is echter op een aantal plekken anders. Zo zijn aan de oost- en westzijde van het plangebied enkele randen niet meegenomen, en andere locaties, die buiten de Albrandswaardse Variant vallen, wel meegenomen. Deze uitzonderingen hebben vooral te maken met de aansluiting op andere, bestaande bestemmingsplannen.

## 4.2 Uitgangspunten

Twee belangrijke uitgangspunten voor de inrichting van het plangebied zijn:
- Maximale ruimte behouden voor agrarische bedrijvigheid;
- Respect voor het landschap.

## 4.3 Deelgebieden

Het bestemmingsplan is grotendeels gebaseerd op de Albrandswaardse Variant. Zo wordt binnen het gebied van de Albrandswaardse Variant onderscheid gemaakt in zes deelgebieden. Deze deelgebieden worden hierna kort beschreven en verbeeld (met uitzondering van deelgebied 1).

De op de getoonde figuren aangegeven begrenzingen dienen te worden beschouwd als indicatief. Doorslaggevend is de wijze waarop de deelgebieden in het bestemmingsplan zijn aangegeven en geregeld.

### 4.3.1 Deelgebied 1

Dit deelgebied is slechts voor een klein deel opgenomen in het bestemmingsplangebied. Opgenomen is het gedeelte tussen de Rijsdijk en de Leidingenstraat. Dit gedeelte is, evenals deelgebied 3, conserverend bestemd, zowel voor wat betreft de agrarische gronden (met landschappelijke waarden) als het aangrenzende woonlint.

### 4.3.2 Deelgebied 2

De bestaande verkavelingsstructuur wordt gehandhaafd en versterkt door het accentueren van de kavelgrenzen. Hierdoor ontstaat een afwisselend open en besloten landschap. De kavels bieden ruimte voor verschillende programma's. Denkbaar zijn extensief te gebruiken programma's als kinderboerderijen en bloemenweides. Ook kunnen bestaande monumenten zorgvuldig worden ingepast, zoals 'De Buytenhof van Rhoon'.

Bepaalde gedeeltes kunnen echter ingericht worden voor intensiever gebruik: parkachtige plekken, ongeprogrammeerde ruimte en bijzondere elementen. Veel aandacht zal uitgaan naar routegebonden vormen van recreatie, zoals wandelen, fietsen, skeeleren, kanoën, paardrijden en verblijfsrecreatie.

Een gedeelte van het gebied is voorts aangewezen voor een recreatief concentratiepunt (bijvoorbeeld een bezoekerscentrum). Een ander gedeelte is specifiek aangewezen voor een waterplas. Beide elementen zijn gelegen langs een nieuwe toegangsweg vanaf de Rhoonse Baan.

De op onderstaande afbeelding aangegeven golfbaan (het meest zuidelijke groene vlak) blijft op de huidige locatie gehandhaafd.

*Deelgebied 2: openluchtrecreatie met natuurwaarden*

### 4.3.3 Deelgebied 3

Voor dit deelgebied geldt, voor wat betreft de bestaande landschappelijke kenmerken, dezelfde omschrijving als voor deelgebied 2. De landschappelijke verschijningsvorm is hetzelfde: afwisselend open en besloten door het accentueren van bestaande kavelgrenzen. De kavels kunnen op een verschillende manier worden ingevuld. Eén van de mogelijkheden is door middel van landgoederen en/of vormen van landelijk wonen.

Eventueel in combinatie met een kinderboerderij of recreatiegerichte vormen van agrarische bedrijvigheid. Een optie zou het aanleggen van een golfbaan in dit deelgebied kunnen zijn. Wel moeten alle functies, dus ook een golfbaan, zorgvuldig ingepast worden in het landschappelijke karakter van het gebied. Ook dit deelgebied wordt openbaar toegankelijk en recreatief aantrekkelijk.

*Deelgebied 3: recreatie- en natuurgebied*

### 4.3.4 Deelgebied 4

Het belangrijkste referentiebeeld voor dit deelgebied is het plangebied zelf. Vanuit het dorp Rhoon en vanaf de Essendijk heeft men prachtig uitzicht over de geploegde klei van de Zegenpolder. Het verkavelingspatroon en de openheid kan geaccentueerd worden door de watergangen te verbreden. In combinatie met het instandhouden van de bestaande dijken resulteert een fraai en cultuurhistorisch landschapsbeeld. Ook bestaande monumentale boerderijen spelen hierin een belangrijke rol, evenals de zichtbaarheid van de agrarische bedrijvigheid zoals die van oudsher voorkomt in dit gebied: akkerbouw. Op verschillende manieren kan het gebied recreatief toegankelijk worden gemaakt.

*Deelgebied 4: agrarische bedrijvigheid met recreatief medegebruik*

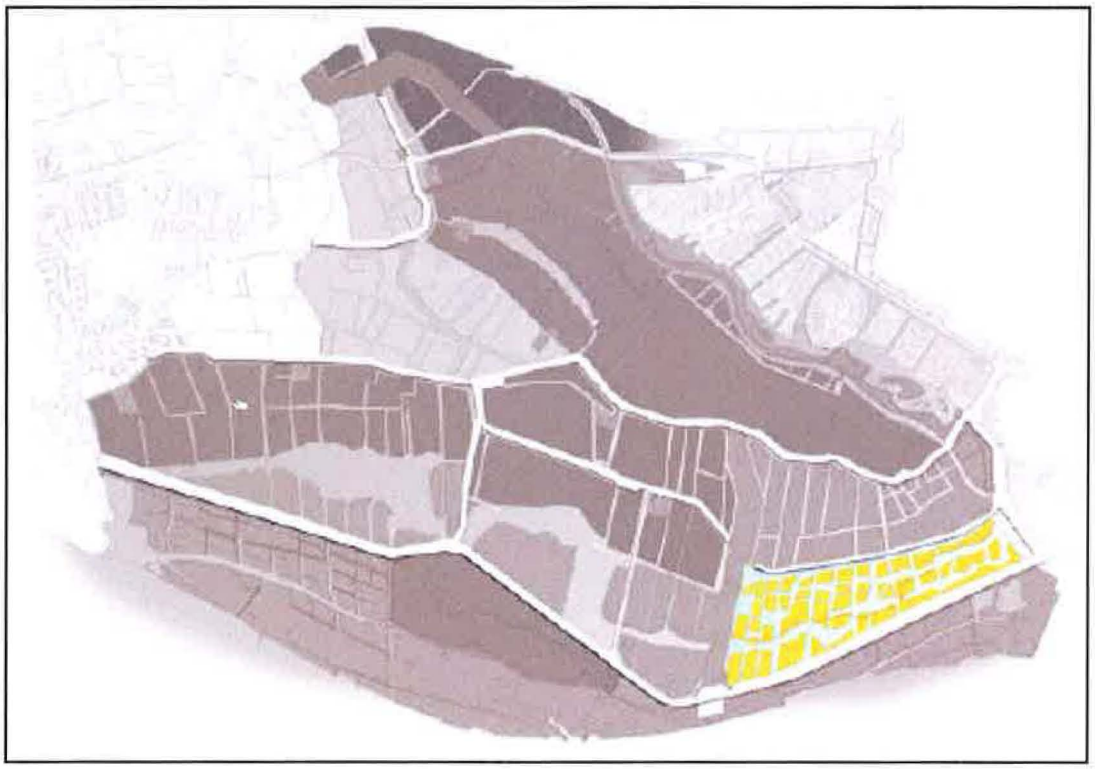
### 4.3.5 Deelgebied 5

Door de bestaande hoogtegradiënten te accentueren en het waterpeil te verhogen ontstaat water ter plekke van de voormalige kreek. Hierdoor ontstaat een open en waterrijk gebied. Op een eenvoudige wijze kan een afwijkend polderpeil gerealiseerd worden ten opzichte van deelgebied 4. Ook de watergangen tussen de kavels worden verbreed. Het gehele gebied leent zich uitstekend voor routegebonden recreatie als kanoën, fietsen en wandelen. Het gebied behoudt het open karakter en een agrarische uitstraling door begrazing door koeien, paarden, schapen en Oud-Hollandse rassen.

*Deelgebied 5: hoogwaardige natuur met recreatief medegebruik*

### 4.3.6 Deelgebied 6

Het zuiveringssysteem wordt gekenmerkt door grootschalige rietvelden in combinatie met waterlopen. Ter plekke van de inlaat is sprake van open water. Vervolgens wordt het water meanderend door de rietvelden geleid. Het zuiveringssysteem kan recreatief aantrekkelijk worden vormgegeven. Het is goed toegankelijk te maken voor wandelaars en fietsers.



*Deelgebied 6: zuiveringssysteem*

# 5 LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

## 5.1 Beleid, wet- en regelgeving

*Belvedèrebeleid*

De Nota Belvedère (1999) is de beleidsnota van het rijk over de cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De doelstelling van deze nota is dat cultuurhistorie sterker richtinggevend wordt in de ruimtelijke ordening. Naast een algemene beleidsvisie wordt in de nota een aantal Belvedèregebieden aangewezen. Dit zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt de meest waardevolle gebieden van Nederland waarvoor specifiek ruimtelijk beleid gevoerd moet worden.

*Actieprogramma Ruimte en cultuur*

In dit actieprogramma worden het architectuurbeleid en het Belvedèrebeleid geactualiseerd en in één programma verbonden. Het belangrijkste doel van het Actieprogramma Ruimte en Cultuur is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van onze gebouwen, dorpen, steden en landschappen.

Het actieprogramma maakt onderscheidt in beleid ten aanzien van *rood* (gebouwen, buurten en steden), *groen* (landschap), *blauw* (water) en *grijs* (infrastructuur). Voor dit bestemmingsplan is het beleid voor *groen* relevant. Het Rijk wenst dat ruimtelijke ontwikkelingen in de groene ruimte worden vertaald in betekenisvolle bijdragen aan het Nederlandse cultuurlandschap. Ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen zodanig begeleid te worden, dat kwaliteit ontstaat, gebaseerd op evenwicht tussen ecologische, economische en esthetische aspecten.

*(PM provinciaal en gemeentelijk landschaps- en cultuurhistorisch beleid)*

*Wet op de archeologische monumentenzorg*

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit Verdrag.

De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:
- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek en mogelijke opgravingen wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag werd in 1998 door een goedkeuringswet bekrachtigd en is inmiddels geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg.

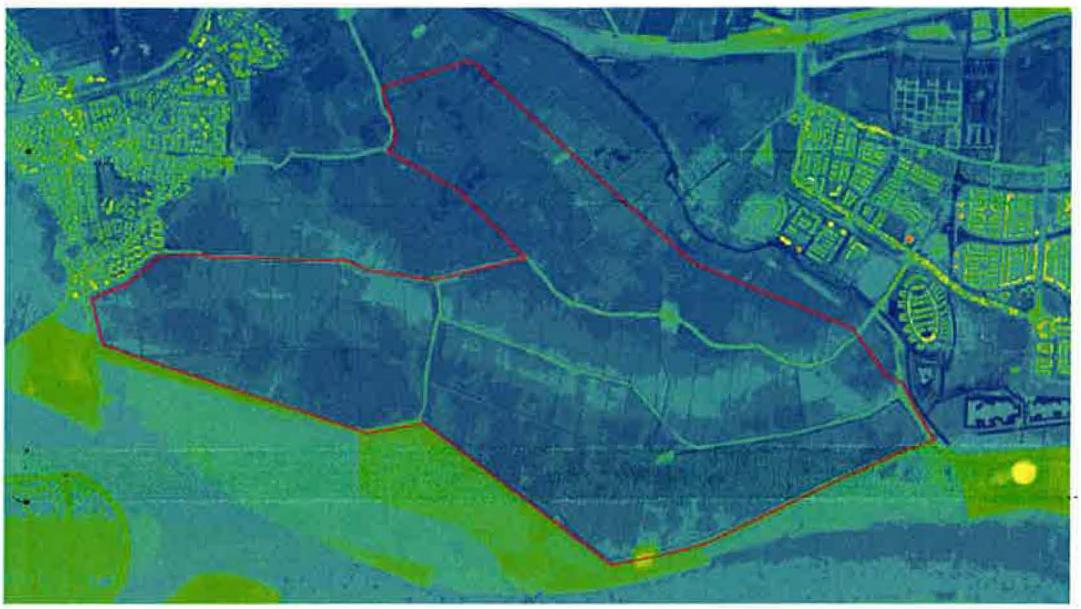
De wet maakt het nu verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke ordeningsplannen. Het is belangrijk om in een vroeg stadium archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Bij eventuele archeologische waarden kan dan besloten worden elders te bouwen of op de bouwlocatie een archeologievriendelijke aanpak te hanteren of in het uiterste geval een opgraving uit te voeren.

## 5.2 Huidige situatie

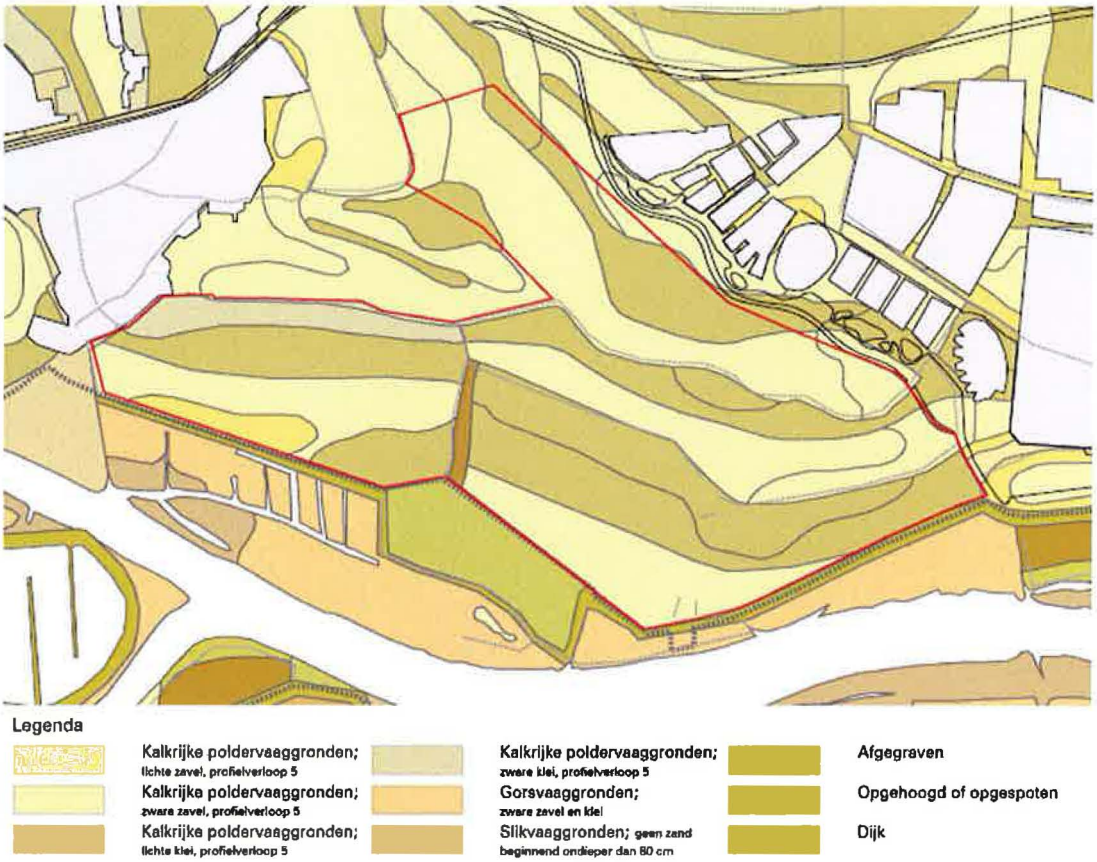
### 5.2.1 Landschap

Door de inundaties en kleiafzettingen is het plangebied in geomorfologisch opzicht een betrekkelijk vlak gebied met zeer geringe hoogteverschillen. In het plangebied zijn aardkundige waarden en cultuurhistorische waarden aanwezig in de vorm van kreekrugpatronen, een aantal (oude)wegen en (molen)weteringen. Verder is aan de oostelijke rand van het plangebied de Koedood gelegen, een voormalige rivierloop van de Oude Maas naar de Nieuwe Maas. Overigens is de Koedood zoals die er nu ligt verplaatst ten behoeve voor woningbouw.

Op onderstaande hoogtekaart is af te lezen dat langs de Essendijk een zone hoger is gelegen dan de rest van het plangebied. Vermoedelijk is dit een oude loop van de Oude Maas. Op de bodemkaart (zie blz. 25) is de loop niet te herkennen, wat zou betekenen dat het een rivierloop dieper in de ondergrond is.



**Kaart hoogteligging (groen hoog / blauw laag)**




**Bodemkaart**

*Vormen en structuren*

De dijken bepalen de structuur in het gebied, ze vormen een afspiegeling van de aanwaspolders die het landschap typeren. De volgende aanwaspolders liggen in het Landschapspark Buytenland:

- Polder Buitenland van Rhoon (1580)
- Molenpolder (1660)
- Zegenpolder (1676)
- Portlandpolder (1769).

De polders worden gekenmerkt door een blok- en strokenverkaveling. Door de aanwezigheid van kronkelige geulen en prielen hebben de percelen soms een onregelmatige vorm. Dit geldt vooral voor de polder Buitenland van Rhoon, gelegen in het noordelijke deel van het plangebied.

*Landschapselementen*

Het plangebied wordt gekenmerkt door verschillende landschapselementen. De historische boerderijen met erfbeplanting zijn duidelijk herkenbaar en spelen een belangrijke rol in het landschapspark. Daarnaast is de verkaveling zichtbaar door de smalle sloten en weteringen. In het plangebied is een groot aantal weteringen aanwezig dat (hoofdzakelijk in polder het Buitenland) voor de afvoer van overtollig water in de polders is aangelegd. Er bestaat geen zekerheid over de ouderdom van deze weteringen. Een aantal is wellicht direct bij de totstandkoming van de polders gegraven en kan van 16$^{e}$ eeuwse ouderdom zijn (vanaf 1580). Het merendeel zal evenwel samenhangen met de introductie en doorvoering van de molenbemaling die in dit gebied hoofdzakelijk na 1500 in gang werd gezet. De weteringen zijn allen van hoge waarde door hun ouderdom en omdat ze een beeld geven van de waterstaatkundige geschiedenis van het gebied. De smalle dijken zijn van hoge waarde voor het plangebied, bovenal omdat zij de polders structureren. De overduidelijke aanwezigheid van de leidingstraat is hier herkenbaar, doordat de Essendijk en Molenpolderse Zeedijk doorsneden worden. De dijken zijn benadrukt, doordat er enkelzijdige en dubbelzijdige rijen met bomen op de dijken staan.

Een aantal wegen in het plangebied (Veerweg, Blindeweg, Korte weg, Achterweg, Poelweg, Omloopse weg en Oude weg) is ten tijde van de verkaveling in gebruik genomen. Aangezien deze wegen in een vroeg stadium tot stand zijn gebracht, behoren zij tot de eerste primaire, landschapselementen. Deze wegen zijn van hoge waarde vanwege hun kenmerkendheid. De aanwezige oude woongronden in het gebied zijn in het landschap niet goed herkenbaar en daarom niet van groot landschappelijk belang.

*Ruimtelijke opbouw*

De ruimtelijke opbouw van het plangebied wordt getypeerd door de grootschalige polders ten zuiden van de Essendijk; de Zegenpolder, de Molenpolder en de Portlandpolder. De polder Buitenland van Rhoon wordt niet aan alle zijden omringd door dijken en is onregelmatig verkaveld, vanwege deze redenen is deze polder van minder belang. De ruimtelijke opbouw in de zuidelijk gelegen polders is goed te herkennen door de openheid en vergezichten (oost-west gericht).

*Belevingswaarde*

Bij de beleving van het plangebied speelt rust als tegenhanger van de drukke stedelijke (en industriële) omgeving een belangrijke rol. De rust wordt daarentegen in de huidige situatie verstoord door de aanwezigheid van grote infrastructurele werken, zoals de A15 en de Rhoonse Baan. De infrastructuur vormen zowel visuele hinder als geluidshinder.

*Herkenbaarheid van landschapstype (en ontstaansgeschiedenis)*

Landschapspark Buytenland is gelegen in het rivierenlandschap: de delta van de Rijn en Maas. Vanaf de eind van de Middeleeuwen heeft de mens de invloed van de rivier weten in te perken. Het rivierenlandschap is alleen op de hoogtekaart nog te herkennen, door een patroon van een kreek ter hoogte van de Molenpolder. Zoals reeds opgemerkt, heeft het agrarisch grondgebruik nu de overhand in het plangebied en bepaalt hierdoor het karakter ervan. De meeste gronden in het gebied zijn in gebruik als bouwland, als tuinbouwgrond en voor een klein deel als grasland. Door de aanleg van een leiding-

straat is er een nieuwe laag over het landschap gelegd. De leidingstraat heeft ander karakter en landgebruik (grasland), waardoor de gaafheid van de polders is aangetast.

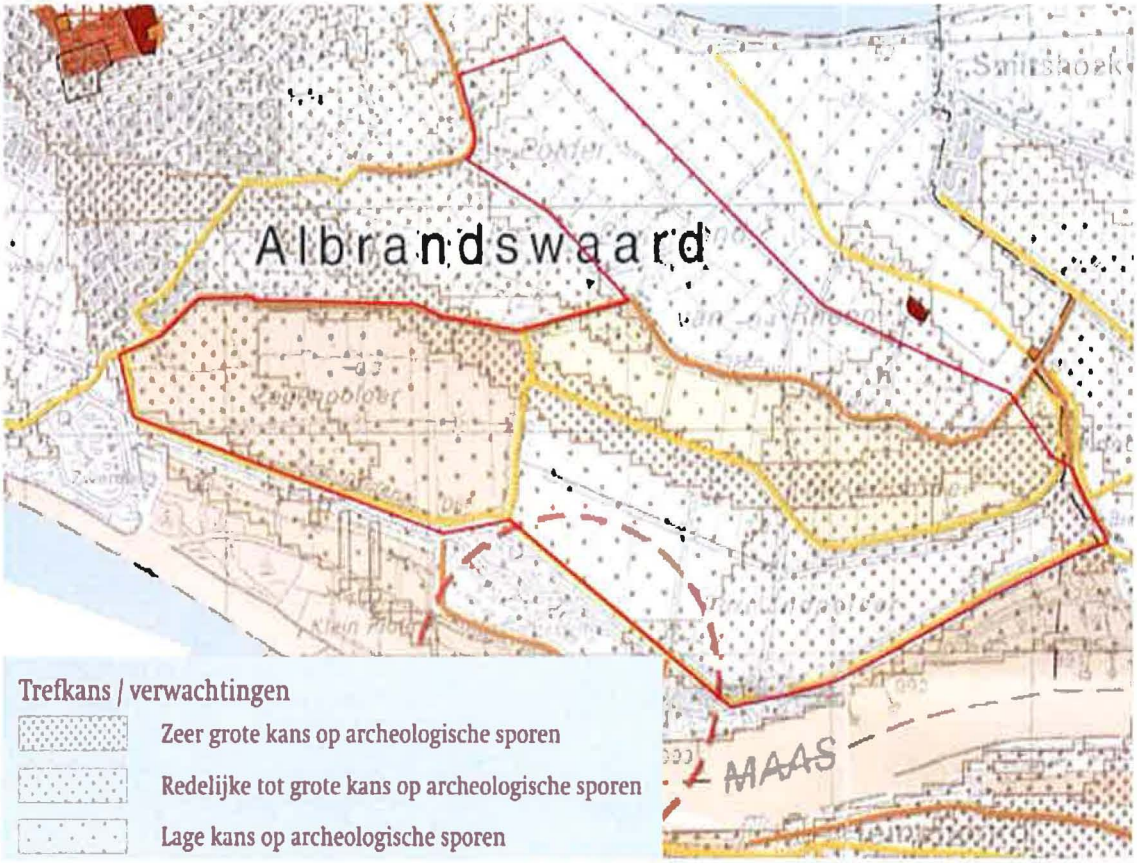
### 5.2.2 Cultuurhistorie

Het gebied in kwestie voldoet niet aan de bovengenoemde criteria voor de Belvedèregebieden en behoort niet tot de topgebieden van de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Volgens de PKB zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden relatief beperkt.

Elementen die een cultuurhistorische waarde hebben zijn de oude kreek in de zuidelijke polders, een ringvormig polderpatroon rond de Oude Weg (Buitenland van Rhoon) en de voormalige rivier de Koedood, die overigens sterk wordt vergraven in de plannen van Albrandswaard en Barendrecht voor de Koedoodzone. Daarnaast staan er in het gebied diverse oude karakteristieke boerderijen zoals de Johanna Hoeve, het Buytenhof van Rhoon en de Hoeve Portland. Ten zuiden van het gebied zijn de grienden en de eendenkooi in historisch opzicht van belang.

*Archeologische waarden*

Volgens de kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur (figuur blz. 29) geldt voor het grootste deel van het plangebied dat er een lage trefkans is op archeologische vondsten. Door de grote dynamiek en slechte afwatering is het plangebied tot in de late Middeleeuwen waarschijnlijk nauwelijks bewoond geweest. Eventuele sporen zijn uitgewist door de vele overstromingen die het gebied geteisterd hebben. Langs de oude rivierloop Langs de Essendijk is de archeologische verwachtingswaarde hoog, omdat verwacht mag worden dat op dit hogere deel van het landschap bewoning heeft plaatsgevonden. Dit vermoeden wordt versterkt door archeologische vondsten uit de Romeinse tijd langs dezelfde oude rivierloop (buiten het plangebied).




**Uitsnede kaart / legenda Cultuurhistorische Hoofdstructuur (bron: Provincie Zuid-Holland)**

Binnen het plangebied ligt een viertal archeologische vondsten (bron: deelnota MER, 750 ha natuur- en recreatiegebied), dit zijn:

- vermoedelijke locatie van een kerk uit 1100 uit één van de nederzettingen, Carnisse, die bij de overstroming van 1373 verloren is gegaan. Op grond van oude kaarten wordt verondersteld dat deze nederzetting in de omgeving van de huidige Korte Koedood lag. De waarde is onbekend;
- vermoedelijke archeologische vindplaats van een kerk uit de 12$^{e}$ eeuw. Ten westen van Carnisse lag Pendrecht. Ook deze plaats is met de overstroming verloren gegaan. Van deze vindplaats is de waarde onbekend.
- huiswerf, waarvan de ophoging vermoedelijk dateert uit de 16$^{e}$ eeuw. De werf is thans in gebruik als woonplaats en is daarom niet gewaardeerd.
- sporen van een waterput/-reservoir en fragmenten van keramiek, alles uit de 18$^{e}$ eeuw en jonger. De waarde ervan is onbekend.

Tenslotte maakt studie van historische bronnen verder aannemelijk dat het kerkhof van Pendrecht aan de zeedijk langs de zuidkant van de Zegenpolder heeft gelegen. Ook in de zuid-oosthoek van het plangebied is vermoedelijk een voormalig kerkhof gelegen.

*Historisch-geografische elementen*

In en rondom het plangebied zijn de dijken grotendeels tussen 1500 en 1800 tot stand gebracht. Ook het overgrote gedeelte van de kaden aangelegd ten behoeve van de molenbemaling is in deze periode gerealiseerd. Alle dijken zijn van hoge waarde vanwege hun ouderdom en omdat ze een beeld geven van 1000 jaar lang strijd tegen het water.

In het plangebied bevinden zich een aantal oude woongronden aan de Rijsdijk en nabij de kruising Lage weg / Poelweg). Deze gronden zijn al lange tijd bewoond en vaak zijn ze door de jaren heen kunstmatig opgehoogd. De oude woongronden zijn karakteristiek voor het polderlandschap en daarom kenmerkend voor het plangebied.

*Historisch-bouwkundige elementen*

In het plangebied staat een groot aantal historische gebouwen en waterstaatkundige elementen (bron: deelnota MER, 750 ha natuur- en recreatiegebied).

- Essendijk 4, Boerderij uit 1891. Vrij gaaf en karakteristiek voor de streek en periode
- Essendijk 11, Boerderij uit ca. 1915
- Essendijk 24, Boerderijk uit ca. 1930
- Essendijk 56, Boerderij uit ca. 1920
- Korteweg 4, Boerderij uit 1912
- Oude Weg 1, Boerderij uit ca. 1925
- Veerweg 3, Brug uit 1875-1900. Vrij gaaf. Waterstaatkundig monument
- Het Weegje 3, Boerderij uit 1893
- Rijsdijk 96, 98. Boerderij uit ca. 1915
- Rijsdijk 104, Boerderij

Alle panden zijn vrij gaaf tot gaaf en karakteristiek voor streek en periode. De boerderijen aan de Korteweg 4 en de Rijsdijk 104 en de brug aan de Veerweg 3 zijn Rijksmonumenten.

## 5.3 Behoud van waarden in de toekomstige ontwikkeling

Voor het aspect landschap zijn de volgende vijf criteria van relevant:

- Belevingswaarde (rus en weidsheid);
- Vormen en structuren;
- Landschapselementen;
- Ruimtelijke opbouw;
- Herkenbaarheid van landschapstype (en ontstaansgeschiedenis).

Het eerste criterium, belevingswaarde, is opgenomen als projectdoel.

Voor het aspect cultuurhistorie zijn de volgende drie criteria opgenomen:

- Archeologische waarden;
- Historische-geografische elementen;
- Historische-bouwkundige elementen.

*Rust en weidsheid*

In de toekomstige situatie fungeren de windsingels in de Polder Buitenland van Rhoon als afscherming van de A15 en Rhoonse Baan, hierdoor neemt de rust toe. In de zuidelijk gelegen polders verandert de beleving van rust en weidsheid nauwelijks.

*Vormen en structuren*

De dijken blijven in tact en zijn of worden beplant met bomen, zodat de polderstructuur in grote lijnen behouden blijft. De kavelgrenzen worden in het noordelijk deel geaccentueerd door windsingels, waardoor ze beter te herkennen zijn. Ten zuiden van de Essendijk wordt de verkaveling in de Molenpolder beter herkenbaar door het verbreden van de watergangen. Het verbreden van de watergangen wordt ook toegepast in het noordelijk deel van de Zegenpolder en een deel van de Portlandpolder ten noorden van de Blinde weg. In de overige delen van de zuidelijk gelegen polders vervagen de kavelgrenzen en wordt de herkenbaarheid van de verkavelingpatronen afgezwakt. Vanwege het aanleggen van dijken in de Zegenpolder en Portlandpolder, verzwakt hier de herkenbaarheid van de polderstructuur.

*Landschapselementen*

De historische boerderijen veranderen van functie, maar het uiterlijk blijft behouden. Ook de beplante dijken blijven behouden. In de Polder Buytenland van Rhoon worden nieuwe landschapselementen toegevoegd in de vorm van windsingels en een waterpartij. Enkele huidige boomgaarden in Polder Buitenland van Rhoon blijven behouden. De sloten in de Molenpolder, een deel van de Zegenpolder en een deel van de Portlandpolder worden beter herkenbaar doordat ze verbreed worden. In de andere delen van de Zegenpolder en Portlandpolder vermindert de herkenbaarheid van de sloten, doordat ze hun strakke patroon verliezen.

*Ruimtelijke opbouw*

Er zijn belvederepunten aangebracht, waardoor belangrijke zichtlijnen benadrukt worden. De ruimtelijke opbouw verandert nauwelijks. Het riet dat vanwege de ontwikkeling van een helofytenfilter in het oostelijk deel van de Portlandpolder zal worden aangeplant, belemmert de openheid in dit deel van de polder. De vergezichten vanaf de dijken blijven behouden.

*Herkenbaarheid van landschapstype (en ontstaansgeschiedenis)*

Het rivierenlandschap wordt niet specifiek herkenbaar gemaakt. Wel komen de kavels met biologische akkerbouw in het noordelijk deel van de Zegenpolder en het westelijk deel van de Molenpolder, de drogere gronden, deels overeen met de oorspronkelijke ligging van de kreek. De leidingstraat krijgt alleen in een deel van de Molenpolder hetzelfde karakter als de omliggende gronden.

*Archeologische waarden*

Afgraven behoort tot één van de inrichtingsmaatregelen. Afgraven kan leiden tot aantasting van de archeologische waarden. De waterpartijen in de toekomstige situatie doorkruisen alleen de gebieden waar een lage kans is op archeologische sporen.

*Historisch-geografische elementen*

De historische boerderijen blijven in tact. De Zegenpolder wordt beschouwd als landschappelijk vlak van hoge waarde. In de toekomstige situatie wordt de Zegenpolder deels aangetast door de aanleg van een grote waterpartij. Hiermee verdwijnt tevens een wetering, dit gebeurt ook in de Portlandpolder.

*Historisch-bouwkundige elementen*

De historisch-bouwkundige elementen blijven in tact. Wel worden de historische boerderijen beter beleefbaar door de functieveranderingen. Op dit moment zijn de ontwerpen niet gedetailleerd genoeg om de effecten op de waterstaatkundige elementen te kunnen beoordelen.

# 6 WATERHUISHOUDING

## 6.1 Beleid, wet- en regelgeving

*Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)*

De hoofddoelstelling van deze nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

*Nota "Anders omgaan met Water" (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2000)*

In dit kabinetsstandpunt deelt men de zorg van de Commissie WB21 dat het huidige systeem van waterbeheer zeker niet in staat is om de toekomstige ontwikkelingen als klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei op te vangen. Men beaamt de noodzaak van verandering in het huidige waterbeheer om Nederland in de toekomst, wat water betreft, een veilig, leefbaar en aantrekkelijk land te houden. De belangrijkste aanbevelingen van de commissie Waterbeheer 21e-eeuw zoals de nieuwe aanpak van de trits "vasthouden, bergen, afvoeren", zo min mogelijk afwenteling, de stroomgebiedbenadering en de watertoets worden door het kabinet overgenomen.

*Kaderrichtlijn Water*

Door de Europese Kaderrichtlijn Water heeft Nederland een resultaatverplichting voor het bereiken de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde waterlichamen, zijn hiertoe bindende doelen opgesteld. De maatregelen om de doelen te bereiken worden uitgewerkt in de stroomgebiedsprocessen. Voor de overige wateren geldt het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

*Watertoets*

Sinds 1 november 2003 is het volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor ruimtelijke plannen verplicht een watertoets uit te voeren. De watertoets is een procesinstrument en omvat de hele procedure van elkaar vroegtijdig informeren, adviseren, gezamenlijk afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies als gemeenten. Door middel van deze toets dient duidelijkheid geboden te worden, welke effecten ruimtelijke aanpassingen hebben op het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. De resultaten zijn opgenomen in de waterparagraaf.

*Wateradvies*

In het kader van de watertoets zal het Waterschap Hollandse Delta de conceptplannen beoordelen met het oog op de waterhuishouding én het beheer van de polderwegen. De bevindingen hieromtrent worden verzameld in een zogeheten wateradvies. Dit wateradvies vormt op dat moment een aanvullend randvoorwaarde bij de planvorming.

PM beschrijving wateradvies incl. beheer polderwegen

## 6.2 Huidige situatie

*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[4]. 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[5].

*Watersysteem en kwel*

Het maaiveld en de oppervlaktepeilen in vrijwel het gehele gebied liggen beneden de gemiddelde waterstand van de omringende rivieren en het zeeniveau. In het plangebied heeft het kwelwater incidenteel en lokaal een (zwak) brak karakter. De gering hoeveelheid kwel is als gevolg van de slechte doorlatendheid van de kleigrond klein (0 tot 0,5 mm/etmaal)[6]. Het kwelwater wordt via het slotenstelsel in de polders afgevoerd en via gemaal Breeman afgevoerd op de Oude Maas. Het zuidelijk deel van het plangebied behoort tot het Oude Maassysteem en het noordelijk deel tot het Nieuwe Maas / Waalsysteem.

*Grondwaterstanden*

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 twee peilgebieden met eigen zomer- en winterpeilen variërend van 1.70 m tot 1.90 m – NAP (zie figuur blz. 35). Het waterpeil wordt kunstmatig laag gehouden voor de landbouw. Langs de leidingenstraat en bij de bebouwing langs de Essendijk wordt een apart en lager peil gehanteerd omdat de functies hier een grotere ontwatering vereisen.

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 1m – NAP.

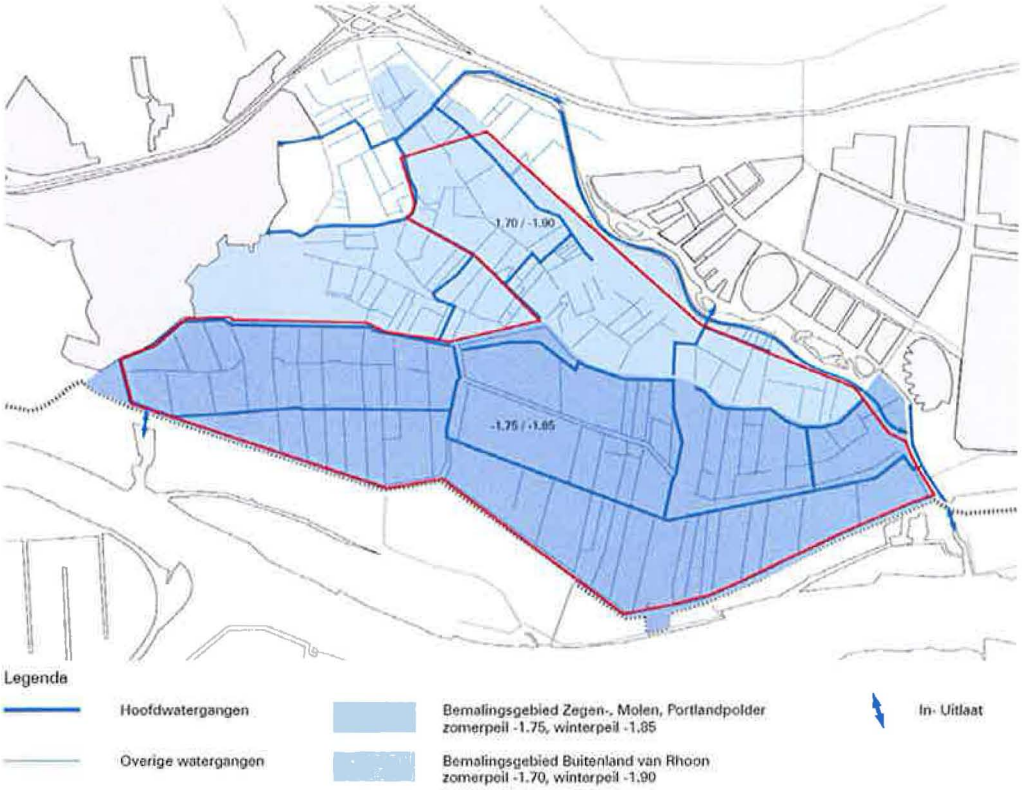
[4] MTR = Maximaal Toelaatbaar Risico = Norm uit de Vierde Nota Waterhuishouding)

[5] Integraal Waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid 2; hoofdrapport en deelrapporten, 1999

[6] BRON: Deelnota MER, 750 ha natuur en recreatiegebied, mei 2001

*Waterhuishouding en waterkeringen*

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. Het plangebied wordt tegen hoog buitenwater beschermd door een primaire waterkering (Zegenpolderse Dijk en Portslandse Zeedijk) en een secundaire waterkering (Essendijk). Beide voldoen momenteel aan de meest recente wettelijke eisen voor hoogwaterbescherming[7].




**Watersysteem plangebied**

[7] Waterschap Hollandse Delta, Beleidsplan Waterkeringen 'Kijk op dijk en duin', december 2006

## 6.3 Conclusie onderzoek waterhuishouding

*Effect op waterkeringen*

Binnen de in de keur aangegeven beschermingszones vinden geen ontgravingen plaatsvinden. De in het plan opgenomen bomen worden niet op de dijken geplaatst. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de voorziene ontwikkeling geen effect heeft op waterkeringen.

*Effect op bergingscapaciteit oppervlaktewater*

Door het realiseren van grote waterpartijen neemt het totale wateroppervlak ten opzichte van de autonome ontwikkeling toe van 19 ha tot ruim 73 ha. Dit betekent dat over een groter oppervlak, peilstijgingen kunnen optreden waardoor meer water geborgen kan worden. Het helofytenfilter dat gepland is in de zuidoostelijk hoek draagt niet bij aan de berging, omdat de werking van het helofytenfilter grote peilschommelingen niet toelaat.

De voorgenomen maatregelen voor het watersysteem hebben een gunstig effect op de bergingscapaciteit van het plangebied.

*Effecten op kwel en infiltratiestromen*

De voorgenomen maatregelen in de voorziene ontwikkeling hebben effect op de kwel en infiltratiestromen. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van de huidige situatie zijn de verhoging van het waterpeil en de toename van het oppervlak open water.

**Regionale kwel**
Het oppervlak open water neemt toe, waardoor in principe de aanvoer van kwel kan toenemen. Uitgangspunt is een maximale diepte van de waterpartijen van 2,5 m. De deklaag heeft echter een dermate hoge weerstand, dat het effect van de relatief ondiepe ontgraving op de weerstand van de deklaag minimaal is. Door de voorgenomen peilstijgingen zal dit effect naar verwachting worden gecompenseerd of zelfs afnemen. Regionale kwelstromen zullen gelijk blijven of afnemen ten opzichte van de autonome ontwikkeling. Als gevolg hiervan worden geen effecten verwacht op de verschillende functies.

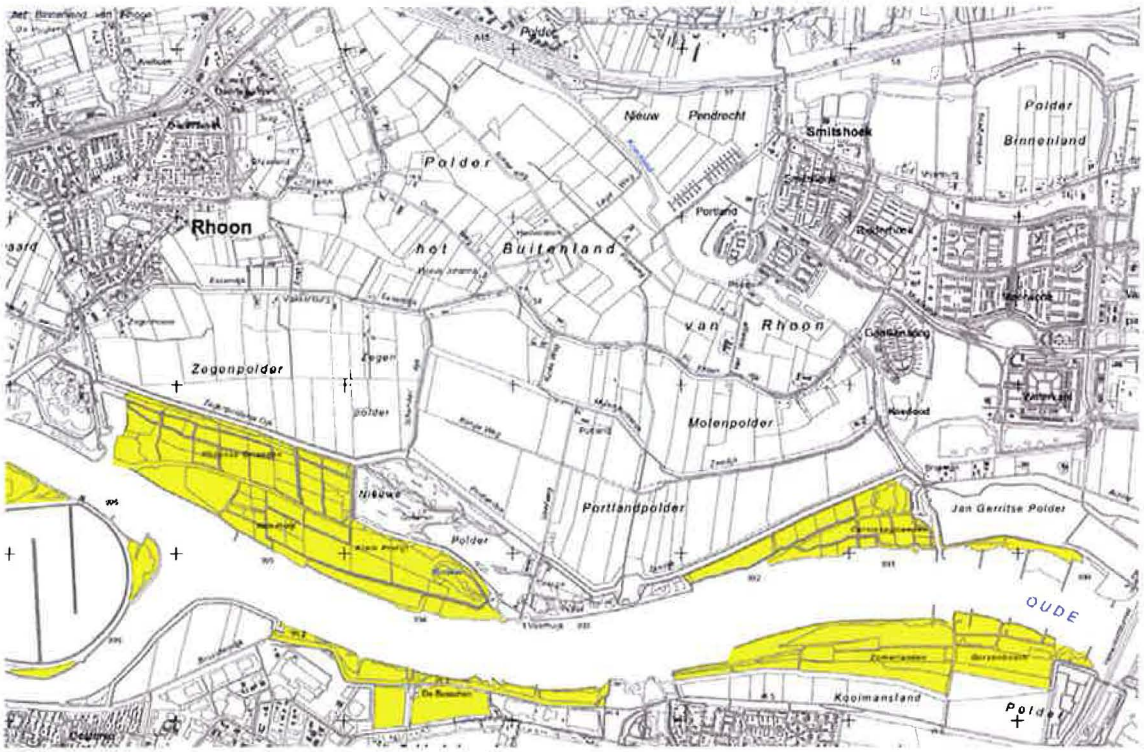
**Lokale kwel**
In de voorziene situatie is ten zuiden van de Essendijk een gebied gepland met agrarische gebruiksfunctie. Het oppervlaktepeil in dit gebied blijft gelijk aan het peil in de autonome ontwikkeling. Dit betekent dat ten opzichte van de autonome ontwikkeling geen effecten optreden als gevolg van extra kwelaanvoer naar onderbemalingen en de omliggende polders.

# 7 NATUUR

## 7.1 Beleid, wet- en regelgeving

*Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden van zowel de Vogelrichtlijn als de Habitatrichtlijn op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. De Vogelrichtlijn heeft betrekking op de instandhouding van alle natuurlijke in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de Europese Unie. De Habitatrichtlijn heeft betrekking op de bescherming van natuurlijke biotopen en de leefgebieden van planten- en diersoorten anders dan vogels. Vergelijkbaar met de Vogelrichtlijn verbiedt de Habitatrichtlijn het opzettelijk verstoren of vernielen van voortplantings- en rustplaatsen van planten en dieren. Het afwegingskader hiervoor is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998.




Legenda

HR

HR = Habitatrichtlijngebied

**Beschermde natuurgebieden nabij plangebied**

Op grond van beide richtlijnen moeten de lidstaten alle nodige maatregelen nemen om voor de bedoelde soorten een voldoende variatie en omvang van leefgebieden te garanderen (gebieds- en soortbescherming). De lidstaten moeten gebieden aanwijzen voor de instandhouding van waardevolle soorten en habitattypen, de zogenaamde Natura 2000-gebieden. Nederland heeft dit inmiddels gedaan voor de Vogelrichtlijngebieden, maar is nog bezig met de aanwijzing van de Habitatrichtlijngebieden. Het is de verwachting dat alle aanwijzingsbesluiten in 2008 worden vastgesteld

Het plangebied grenst aan de Oude Maas dat is aangewezen als Habitatrichtlijngebied (figuur blz. 39). Het gebied kent drie instandhoudingsdoelen in het kader van de Nb-wet, dit zijn; rivieren met slikoevers (H3270), voedselrijke ruigten (H6430_B) en alluviale bossen (H91E0_A). Voor de voedselrijke ruigten is een uitbreiding van oppervlak ten doel gesteld. Daarnaast wordt voor de noordse woelmuis gestreefd naar uitbreiding van omvang en verbetering kwaliteit van het leefgebied voor uitbreiding van de populatie.

*Flora- en faunawet*

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Deze wet richt zich op de bescherming van in het wild levende planten en dieren. De wet gaat uit van het "nee, tenzij"-beginsel. Dit houdt in dat er verbodsbepalingen zijn opgesteld die moeten voorkomen dat schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten en dieren optreden. Slechts onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Sinds februari 2005 bestaat vrijstelling voor een lijst van veel voorkomende beschermde soorten ('tabel 1'). Hiervoor hoeft bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing aangevraagd te worden. Bij effecten op strikt beschermde soorten ('tabel 3') is het verplicht een ontheffing met een uitgebreide toets van de Flora- en faunawet aan te vragen bij Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV. Voor effecten op soorten van tabel 2 (o.a. alle vogelsoorten) moet worden gewerkt volgens een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Zolang deze niet aanwezig is, is voor een ontheffing een uitgebreide toets nodig.

*Rode Lijstsoorten*

Als bij de ingreep de biotopen van de voorkomende Rode Lijstsoorten worden aantast is het compensatiebeginsel van toepassing. Het compensatiebeginsel is opgenomen in de Nota Ruimte (SGR2). Daarnaast worden bedreigde soorten in de Algemene Subsidie verordening genoemd, zodat er geld beschikbaar is voor instandhoudingsmaatregelen.

## 7.2 Huidige situatie

De belangrijkste natuurwaarden op Midden-IJsselmonde zijn gelegen in de buitendijkse terreinen langs de Oude Maas, ten zuiden van het plangebied. De meeste gronden in het plangebied zijn in gebruik als bouwland, een klein deel als tuinbouwgrond en grasland. De aanwezige natuurwaarden in het plangebied zijn, in vergelijking met de buitendijkse waarden, relatief beperkt. Natuurwaarden in het plangebied hangen samen met karakteristieke landschapselementen zoals dijken. Karakteristiek in het plangebied is de aanwezigheid van dijken met laanbeplanting en lintbebouwing. De dijktaluds en dijkbermen hebben een zekere potentie voor de, voor het rivierengebied karakteristieke stroomdalflora[8], maar in de huidige situatie zijn de waarden beperkt.

[8] bron: Deelnota MER, 750 ha natuur en recreatiegebied, mei 2001

### 7.2.1 Beschermde gebieden

*Natura2000-gebied de Oude Maas*

Het Natura2000-gebied de Oude Maas ligt in een zoetwatergetijdenzone en heeft een oppervlakte van 399 ha. Door afsluiting van het Haringvliet is de getijdendynamiek sterk afgenomen. Hoge delen van het gebied worden bij hoogwater daarom niet meer regelmatig overspoeld door getijwerking, maar alleen bij hoge rivierafvoeren. De gebieden bestaan uit getijdengrienden, wilgenbossen en vochtige terreinen met een riet- en ruigtevegetatie. Het grootste deel bestaat uit oudere successiestadia.

Aangrenzend aan het plangebied zijn de Rhoonse Grienden, Klein Profijt en Carnissegrienden onderdeel van het N2000-gebied de Oude Maas. In deze gebieden zijn 3 beschermde habitats te vinden waar instandhoudingsdoelen voor geformuleerd zijn; rivieren met slikoevers (H3270), voedselrijke ruigten met harig wilgenroosje (H6430B) en alluviale bossen, zachthoutooibossen (H91E0A). Voor rivieren met slikoevers en alluviale bossen is behoud van oppervlakte en kwaliteit ten doel gesteld. Voor voedselrijke ruigten met harig wilgenroosje streeft men naar uitbreiding van oppervlakte en behoud van kwaliteit. Belangrijkste sturende factor voor deze habitattypen is momenteel de getijdendynamiek van het rivierpeil en de doorwerking daarvan in de (grond)waterstanden. Door afname van de getijdenslag als gevolg van de aanleg van de Haringvlietsluizen is deze invloed sterk verminderd in de hogere terreindelen (ontwerp aanwijzingsbesluit Oude Maas, 2007).

Het Natura2000-gebied de Oude Maas is een belangrijk leefgebied voor de noordse woelmuis. In het aanwijzingsbesluit is uitbreiding van omvang en verbetering van kwaliteit van het leefgebied voor uitbreiding van de populatie opgenomen. Het voorkomen van de noordse woelmuis is bekend van het natuurgebied Klein Profijt (La Haye, 2001; Van der Goes en Groot, 2007).

*(P)EHS*

De Oude Maas en haar buitendijkse grienden en natuurgebieden vormen een kerngebied van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De nadruk ligt hierbij op zoetwatergetijdennatuur. Langs de Oude Maas is op veel plaatsen nog een kenmerkende afwisseling van slikken, biezen, riet, grienden en wilgenvloedbossen aanwezig. De meest kenmerkende plant voor het zoetwatergetijdengebied is de spindotter, een ondersoort van de dotterbloem die zich heeft aangepast aan de wisselende waterstand. Verder vervult het Oude Maasgebied temidden van relatief open agrarische gebieden, zoals IJsselmonde, een belangrijke regionale functie als broedgebied van veel soorten bos- en watervogels. Tenslotte is de Oude Maas een belangrijk rust- en foerageergebied voor diverse soorten watervogels (Boudewijn en De Boer, 2005).

*Zoetwatergetijdengebied*
De Oude Maas is volgens de systematiek van het Handboek Natuurdoeltypen van Bal *et al.* (2001) hoogwaardige natuur in de vorm van zoetwatergetijdenlandschap (2.10). Hoogwaardige natuur omvat grootschalige of bijzonder natuur. Het zoetwatergetijdenlandschap is opgebouwd uit 9 verschillende ecotopen. In Boudewijn en De Boer (2005) zijn het voorkomen en de kwaliteit van de ecotopen in de Oude Maas beschreven. Zoet getijdenwater en ooibos hebben op basis van het voorkomen van doelsoorten een goede kwaliteit in de Oude Maas. Drie ecotopen ontbreken momenteel langs de Oude Maas (gebufferde poel, bloemrijk grasland en zoom, mantel en droog struweel). Aaneengesloten oppervlakte in ha van verschillende ecotopen in drie gebieden die onderdeel uitmaken van de EHS Oude Maas en aan het plangebied grenzen.

| | Biezen | Riet | Natte ruigte | Wilgenstruweel | Griend | Ooibos | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Carnissegriendenden/polder | 3.0 | 1.2 | 1.6 | 4.9 | 22.1 | 0.8 | 33.6 |
| Klein Profijt | 1.9 | 6.8 | 1.9 | - | 8.7 | 35.6 | 54.9 |
| Rhoonse Grienden | 1.2 | 5.7 | - | - | 36.1 | - | 43 |
| | | | | | | | 131.5 |

*Zoet klei-oermoeras*
Voor versterking van de EHS Oude Maas kan binnendijks hoogwaardige natuur in de vorm van zoet klei-oermoeras (2.8) gerealiseerd worden. Dit natuurdoeltype is vergelijkbaar met het zoetwatergetijdenlandschap, met uitzondering van getijdendynamiek. Kenmerken en randvoorwaarden van zoet klei-oermoeras zijn (Bal *et al.*, 2001):

- fluctuerende waterstand in verband met verlanding tot essen-iepenbos
- hoewel van nature relatief voedselrijk, toch is het belangrijk om gebiedsvreemd water zoveel mogelijk voorkomen
- flauwe oevers rond open water
- natuurlijke overgangen van vegetatietypen
- regelmatige tot incidentele overstroming
- afwezigheid van infrastructurele barrières
- vegetatieontwikkeling wordt bepaald door reliëf en begrazing
- rust in delen van het landschap

### 7.2.2 Beschermde soorten

Uit het veldonderzoek[9] dat in 2007 en 2008 in het studiegebied is uitgevoerd, blijkt dat de meeste beschermde soorten voorkomen in of nabij specifieke landschapselementen. In deze paragraaf is daarom beschreven welke landschapelementen in de polders voorkomen en voor welke soortgroepen de polders van waarde zijn.

[9] Van der Goes en Groot, Natuurinventarisatie Midden- IJsselmonde 2007

*Landschapselementen*

Het noordelijke deel van het plangebied, *Polder het Buitenland van Rhoon oost*, bestaat vooral uit landbouwpercelen en graslanden. Tevens zijn op redelijke schaal intensieve fruitpercelen en boomweiden aanwezig. De bebouwing bestaat uit grotendeels vrijliggende erven en woonhuizen. Er is nagenoeg geen open water in deze polder aanwezig. Het zuidelijke deel, de *Zegenpolder, Molenpolder* en *Portlandpolder,* zijn in gebruik met akkerbouw en een enkel perceel bestaat uit gras- of hooiland. Een diepe wetering loopt van west naar oost dwars door het gebied (Zegenpolder en Portlandpolder). Verder liggen tussen de akkers smalle slootjes met steile oevers. Bebouwing is vooral aan de noordzijde aanwezig. De enige vorm van beplanting vormen de erven en dijkbeplantingen met bomenrijen. In de Molenpolder en Portlandpolder loopt een doorgaande weg dwars door het gebied naar het zuiden. De *Nieuwe Polder, golfterrein*, ligt buiten het plangebied, maar behoort wel tot het studiegebied. De Nieuwe Polder ligt buitendijks en hoger dan aangrenzende grienden. Het gebied is ingericht als golf- en recreatieterrein en heeft een kleinschalig en afwisselend landschap. Smalle en brede watergangen, vijvers, struwelen en bosschages wisselen elkaar af. Het golfterrein wordt intensief beheerd. De zuidelijke begrenzing en het oostelijke deel worden extensief beheerd en hebben een meer natuurlijk karakter met loofbospercelen en ligweiden. De andere polders die buiten het plangebied liggen (*Polder het Buitenland van Rhoon noord en zuid*) bestaan voor het grootse deel uit gras-, hooi- en akkerland. Enkele percelen zijn in gebruik voor intensieve bomen- en fruitteelt (Rhoon noord) of sportvelden (Rhoon zuid). In deze polders is weinig water aanwezig en het gebied wordt meermalen doorsneden door dijken met lintbebouwing en wegen.

*Vogels*

Naast vele algemene soorten broedvogels komen ook Rode Lijstsoorten als tureluur, patrijs, gele kwikstaart, graspieper, veldleeuwerik en slobeend op de akkergronden en huismus, ringmus, grauwe vliegenvanger, huiszwaluw en boerenzwaluw rond erven en gebouwen voor. De Rode Lijstsoorten ransuil, kneu, koekoek, spotvogel en de groene specht zijn, waarschijnlijk door de aanwezigheid van dijk- en overige beplantingen, ook broedvogels van dit poldergebied. De matkop (Rode Lijst) is typerend voor buitendijkse bossen en grienden. Daarnaast zijn er broedterritoria van bosuilen vastgesteld. Voorts is het vermelden waard van een broedkolonie van oeverzwaluwen in een zandlichaam langs de Achterweg, broedterritoria van kwartel en kleine plevier. Dit zijn niet bedreigde, maar behoren wel tot de vrij schaarse broedvogels van ons land. Vanwege de plaatselijk brede watergangen broeden enkele eendensoorten, zoals krakeend, wilde eend en kuifeend in relatief hoge aantallen in het plangebied. Tijdens tellingen in de herfst en winterperiode zijn in de Polder het Buitenland van Rhoon oost en in de Zegenpolder flinke groepen grauwe ganzen en kieviten waargenomen. Als wintergasten komen knobbelzwaan, kauw en meerkoet voor. De akkers vormen foerageergebieden voor soorten als patrijs, fazant, wilde eend en houtduif. Daar waar de akkers grenzen aan buitendijkse grienden, vormen ze in bepaalde perioden een aantrekkelijk foerageergebied voor diverse roofvogels zoals buizerd.

*Vleermuizen*

In het gebied zijn de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger jagend waargenomen langs dijken en boven breder open water. Het golfterrein maakt deel uit van het foerageergebied van de watervleermuis. Op een boerenbedrijf langs de Essendijk is een tijdelijke verblijfplaats van ruige dwergvleermuis vastgesteld. Het betrof een zogenaamde baltsplaats in een wilg. Verder zijn er geen vleermuisverblijven in het studiegebied aangetroffen. Alle vleermuizen zijn strikt beschermd (Habitatrichtlijn, bijlage IV).

*Kleine zoogdieren*

Bij de veldinventarisatie is specifiek gelet op het voorkomen van de noordse woelmuis, maar deze is niet in het plangebied aangetroffen. Wel zijn langs de zuidkant de Zegenpolder en de Portlandpolder geschikte leefgebieden, in de vorm van rietruigtes, voor de noordse woelmuis (Habitatrichtlijn, bijlage II) en de waterspitsmuis (Rode Lijst) gevonden. Uit gegevens van de VZZ (Zoogdiervereniging) blijkt dat de noordse woelmuis in de buitendijkse natuurgebieden Klein Profijt en mogelijk ook delen van de Carnissegrienden voorkomt. Bij de inventarisatie in het plangebied zijn wel algemeen voorkomende kleine zoogdieren, zoals bosmuis, dwergmuis, veldmuis en huisspitsmuis gevangen. De akkers vormen een voortplantingsgebied voor soorten als haas en veldmuis.

*Vissen*

Naast algemeen voorkomende vissen (o.a. snoek, baars, blankvoorn) is in het plangebied ook veelvuldig de kleine modderkruiper aangetroffen, welke is beschermd volgens de Habitatrichtlijn (bijlage II). In de monotone en geïsoleerde wateren in de Nieuwe Polder (studiegebied) is bittervoorn aangetroffen. Deze soort is streng beschermd volgens de Habitatrichtlijn (bijlage II) en staat tevens op de Rode Lijst als kwetsbaar. De Bittervoorn leeft in een verbond met zoetwatermosselen, welke tevens in de waterbodems zijn aangetroffen. Opvallend is de aanwezigheid van het vetje in meerdere polders en de winde in de Portlandpolder. Het betreft soorten van de Rode Lijst. Het vetje heeft een voorkeur voor stilstaande wateren en de winde is indicatief voor licht stromend en helder water.

*Insecten*

Langs de kruidenrijke vegetaties zijn toevallige waarnemingen van algemene soorten vlinders en libellen/juffers gedaan. In de Portlandpolder en Nieuwe Polder (studiegebied) is de veenmol aangetroffen, een sprinkhaanachtige met sterke graafpoten. Dit is één van de grootste insecten van ons land en karakteristiek voor gronden met akkerbouw. De veenmol staat op de Rode Lijst als kwetsbaar.

*Amfibieën*

In het gebied zijn vijf soorten amfibieën aangetroffen (kleine watersalamander, bastaardkikker, meerkikker, bruine kikker, gewone pad). Al deze algemene soorten vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en Faunawet. De gewone pad staat op de Rode Lijst als thans niet kwetsbaar.

*Flora*

Op het golfterrein zijn enkele planten van de spindotterbloem, een Rode Lijstsoort, aangetroffen. Vermoedelijk hangt het voorkomen van de spindotterbloem op het golfterrein samen met de situatie in Klein Profijt, waar de plant massaal wordt aangetroffen. Ook het zomerklokje (Rode Lijst) is eenmaal aangetroffen op het golfterrein. Deze soort komt in het wild voor in de nabijgelegen griendgebieden Klein Profijt en Rhoonse Grienden. Door de aanwezigheid van aangeplante bolgewassen op het golfterrein wordt aan de wilde status van het zomerklokje op het golfterrein getwijfeld.

**Tabel: Soorten in het studiegebied met een beschermde status**

(Rode Lijst, Habitatrichtlijn (bijlage II of IV of tabel 2 en 3 Flora- en Faunawet). Locaties in het plangebied zijn (vetgedrukt): Polder het Buitenland van Rhoon oost, Zegenpolder, Molenpolder en Portlandpolder. Locaties aangrenzend aan plangebied zijn: Polder het Buitenland van Rhoon noord en zuid en Nieuwe Polder (golfterrein).

| Soorten | Locatie |
|---|---|
| *Planten* | |
| Spindotterbloem | Nieuwe Polder (golfterrein) |
| Zomerklokje | Nieuwe Polder (golfterrein) |
| | |
| *Vleermuizen* | |
| **Gewone dwergvleermuis** | **Polder het Buitenland van Rhoon noord, oost en zuid, Zegenpolder, Molenpolder, Portlandpolder** |
| **Laatvlieger** | **Polder het Buitenland van Rhoon noord, oost, Molenpolder** |
| **Rosse vleermuis** | **Polder het Buitenland van Rhoon noord** |
| **Ruige dwergvleermuis** | **Polder het Buitenland van Rhoon noord, oost en zuid, Zegenpolder, Molenpolder, Portlandpolder** |
| Watervleermuis | Nieuwe Polder (golfterrein) |
| | |
| *Insecten* | |
| Veenmol | Portlandpolder, Nieuwe Polder (golfterrein) |
| | |
| *Vissen* | |
| Bittervoorn | Nieuwe Polder (golfterrein) |
| **Kleine modderkruiper** | **Polder het Buitenland van Rhoon noord en oost, Zegenpolder, Molenpolder, Portlandpolder** |
| **Vetje** | **Polder het Buitenland van Rhoon oost, Zegenpolder, Portlandpolder** |
| **Winde** | **Portlandpolder** |
| | |
| *Vogels* | |
| **Boerenzwaluw** | **Polder het Buitenland van Rhoon noord en zuid, Zegenpolder, Molenpolder, Portlandpolder** |
| **Gele kwikstaart** | **Polder het Buitenland van Rhoon oost en zuid, Molenpolder, Portlandpolder** |
| **Graspieper** | **Polder het Buitenland van Rhoon oost, Molenpolder** |
| **Grauwe vliegenvanger** | **Zegenpolder** |
| Groene specht | Polder het Buitenland van Rhoon noord, oost en zuid, Zegenpolder, Nieuwe Polder (golfterrein) |
| **Huismus** | **Polder het Buitenland van Rhoon noord, oost en zuid, Zegenpolder, Molenpolder, Portlandpolder** |

| | |
|---|---|
| **Huiszwaluw** | **Polder het Buitenland van Rhoon noord en zuid** |
| **Kneu** | **Polder het Buitenland van Rhoon noord, Portlandpolder** |
| Koekoek | Polder het Buitenland van Rhoon oost en zuid, Nieuwe Polder (golfterrein) |
| Kramsvogel | Polder het Buitenland van Rhoon noord, oost en zuid, Zegenpolder, Molenpolder, Portlandpolder, Nieuwe Polder (golfterrein) |
| Matkop | Nieuwe Polder (golfterrein) |
| **Oeverloper** | **Molenpolder** |

| Soorten | Locatie |
|---|---|
| **Paapje** | **Zegenpolder** |
| **Patrijs** | **Polder het Buitenland van Rhoon noord, Zegenpolder** |
| **Ransuil** | **Polder het Buitenland van Rhoon oost, Molenpolder, Portlandpolder** |
| **Ringmus** | **Polder het Buitenland van Rhoon oost en zuid, Zegenpolder, Molenpolder, Portlandpolder** |
| Slobeend | Polder het Buitenland van Rhoon oost en zuid, Zegenpolder, Molenpolder, Portlandpolder, Nieuwe Polder (golfterrein) |
| Spotvogel | Polder het Buitenland van Rhoon zuid, Nieuwe Polder (golfterrein) |
| **Tapuit** | **Polder het Buitenland van Rhoon oost, Molenpolder** |
| **Tureluur** | **Polder het Buitenland van Rhoon noord en oost** |
| **Veldleeuwerik** | **Polder het Buitenland van Rhoon oost, Molenpolder** |
| Visdief | Polder het Buitenland van Rhoon noord en oost, Zegenpolder, Nieuwe Polder (golfterrein) |
| **Watersnip** | **Polder het Buitenland van Rhoon oost** |
| Wintertaling | Polder het Buitenland van Rhoon noord en oost, Zegenpolder, Portlandpolder, Nieuwe Polder (golfterrein) |

### 7.2.3 Ecologische verbindingen

Het plangebied heeft ecologische relaties met de aangrenzende griendgebieden, Klein Profijt, Rhoonse Grienden, Carnissegrienden en Hoge veld. Daarnaast zijn er relaties met poldergebieden in de omgeving, zoals Polder Oud Beijerland. Binnen het plangebied lopen geen ecologische verbindingszones uit de provinciale EHS.

## 7.3 Autonome ontwikkeling

In de huidige situatie hebben niet alle natuurgebieden rondom het plangebied voldoende omvang en kwaliteit, om in de toekomst gezonde populaties planten en dieren te herbergen. Een belangrijke reden hiervoor is het ontbreken van verbindingen tussen de verschillende gebieden. Daarnaast staat de kwaliteit van de natuur onder druk door toenemende versnippering, verdroging en een afnemende biodiversiteit.

De Haringvlietsluizen worden per 1 december 2010 op een kier gezet. Hierdoor ontstaat er weer een overgangsgebied van zout- naar zoetwater. Door het herstellen van zoet- en zoutwaterovergangen zullen planten en dieren die zijn verdwenen weer terugkomen in het gebied. De Oude Maas staat in open verbinding met het Haringvliet, maar door rivierafvoer zal het water in de Oude Maas zoet blijven.

De Kier leidt vrijwel niet tot een toename van het getij, wel is er enig effect op de waterstanden. Deze dalen in de Oude Maas tot maximaal 2 à 3 centimeter. De veranderingen in stroomsnelheden zijn eveneens beperkt. Ten opzichte van het huidig beheer is er sprake van een afname van restdebieten. De afname van dit restdebiet (verschil tussen eb- en vloeddebiet) wordt veroorzaakt door een toename van restdebiet door het Haringvliet. De verwachting is dat deze verschillen te klein zijn om een verandering in de morfologische ontwikkeling teweeg te brengen. De veiligheid tegen overstromingen blijft onveranderd gehandhaafd (Haringvlietsluizen op een Kier, 2004).

Momenteel wordt door Rijkswaterstaat een Natura2000 beheerplan opgesteld voor de Oude Maas. In het beheerplan komt te staan welke maatregelen genomen moeten worden om de instandhoudingsdoelen te behalen en welk bestaand gebruik vergunningplichtig is. Waarschijnlijk zijn voor alle 4 de instandhoudingsdoelen (noordse woelmuis, slikkige rivieroevers, ruigten en zomen en vochtige alluviale bossen) maatregelen noodzakelijk, omdat de landelijke staat van instandhouding ongunstig is en voor de noordse woelmuis en ruigten en zomen uitbreiding van oppervlak (van leefgebied) is gesteld. Deze uitbreiding moet plaatsvinden binnen de begrenzingen van Natura2000. Op dit moment is nog niet duidelijk welke maatregelen worden genomen en waar deze worden uitgevoerd. Er is geen termijn vastgesteld waarbinnen de instandhoudingsdoelen gerealiseerd moeten zijn. Het zal praktisch niet mogelijk zijn om de instandhoudingsdoelstellingen al in de eerste beheerplanperiode (2009-2015) te realiseren. Een aantal maatregelen zijn daarom op te vatten als 'een eerste stap in de goede richting'.

Er wordt verwacht dat het natuurdoeltype zoetwatergetijdenlandschap in de Oude Maas in oppervlakte en kwaliteit achteruit gaan. Boudewijn en De Boer (2005) maken deze veronderstelling op basis van de vegetatieontwikkeling, waterkwaliteit en verstedelijking. Aan de andere kant streeft de provincie Zuid-Holland er naar de PEHS in 2013 af te ronden (Natuurgebiedsplan Zuid-Hollandse eilanden noord, 2005; www.zuid-holland.nl).

Aan de zuidkant van het natuurgebied Klein Profijt ligt een slibdepot, dat in het kader van Deltanatuur wordt afgegraven en ingericht als moerasgebied dat onder invloed staat van het zoetwatergetij in de Oude Maas (Natuurgebiedsplan Zuid-Hollandse Eilanden Noord, 2005).

## 7.4 Toekomstige situatie en effecten

### 7.4.1 Beschermde soorten

*Vogels*

Er komt een groot areaal beschikbaar voor biologische akkerbouw. Voor akkervogels is biologische landbouw gunstiger dan de huidige situatie. Broedvogels kunnen in de perceelranden terecht en de akkers vormen mogelijk voedselgebied voor roofvogels. De natte graslanden zijn gunstig voor weidevogels. Momenteel komen de soorten van graslanden en akkers in geringe aantallen voor. De doorvoering van biologische landbouw heeft potentie voor hogere aantallen en meer soorten akker- en weidevogels. Door het ontbreken van een natuurlijke overgang van rietmoeras naar drogere ruigten is het gebied niet optimaal voor rietvogels, waardoor alleen algemene soorten als de rietzanger te verwachten zijn. Daarnaast kan geluid verstorend werken. Uit de geluidsberekening blijkt dat de geluidshinder in het gehele gebied afneemt of gelijk blijft.

*Vleermuizen*

De houtsingels, bomenrijen en waterrijke zuidelijke helft zijn zeer gunstig voor vleermuizen als de meervleermuis en de watervleermuis die nu nog niet in het gebied aanwezig zijn. Daarnaast zullen de gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis profiteren van de bomenrijen als doortrekgebied en foerageergebied.

*Vissen*
Bij aanleg van de brede watergangen en open water zal vertroebeling van het water en verstoring optreden. Dit zal tijdelijk ongunstig zijn voor vissen. Door fasering van de ingreep hebben vissen ruimte om zich te verplaatsen naar delen van het gebied zonder verstoring, zodat effecten verwaarloosbaar zijn. Het vetje houdt van stilstaand water.

*Insecten*

De houtsingels in het noordelijk deel kunnen gunstig zijn voor (algemene) libellen en vlinders, doordat het voor windstille, warme plekken zorgt. Mogelijk zal de biologische landbouw van de akkers een gunstig leefgebied voor de veenmol maken.

### 7.4.2 Beschermde gebieden

Ten westen van de Rhoonse Grienden, bij de jachthaven, is een bestaande inlaat van water naar het plangebied. Ten oosten van Carnissegrienden is een bestaande uitlaat van water. Om de doorstroming van het water in het plangebied te verhogen zal meer water worden ingelaten. Dit zal geen effect hebben op de N2000 instandhoudingsdoelen, omdat alleen de waterstanden in het plangebied veranderen. Bovendien is de water in- en uitlaat naast de grienden gelegen en is er reeds enige getijwerking in de Oude Maas. De verwachting is dat van verdroging of vernatting van het Natura 2000 gebied geen sprake zal zijn. Het noordelijk deel van het plangebied grenst niet aan Natura 2000 gebied, zodat ingrepen in dit deelgebied geen tot nauwelijks invloed zullen hebben op de instandhoudingsdoelen.

*Effecten op Natura 2000 gebied Oude Maas*

Het zuidoostelijke deel van de Portlandpolder wordt ingericht met grootschalige rietvelden, de overige zuidelijke delen van het plangebied met nat grasland. De rietvelden zijn te nat om als leefgebied voor de noordse woelmuis te dienen. Er is geen effect op de N2000 instandhoudingsdoelen.

*Effecten op PEHS*

De rietvelden in de Portlandpolder en flauwe oevers rond open water zijn kenmerken van het zoet klei-oermoeras. De grote open waterpartijen en de fluctuerende waterstand zullen verlanding tegengaan. Door het ontbreken van natuurlijke overgangen tussen vegetatietypen zal echter geen optimaal zoet klei-oermoeras gerealiseerd kunnen worden. De percelen met biologische landbouw en nat grasland zijn geen kenmerkende ecotopen behorende bij het zoet klei-oermoeras, zodat het areaal zoet klei-oermoeras te klein is om robuuste, hoogwaardige natuur te zijn. Doordat natuurlijke overgangen tussen rietvelden en ruigten ontbreken is er geen versterking van het EHS-gebied de Oude Maas.

### 7.4.3 Ecologische relaties

De alternatieven dragen niet bij aan versterking van ecologische relaties, maar schaden ze ook niet.

# 8 MILIEUASPECTEN

## 8.1 Bodemkwaliteit

### 8.1.1 Beleid, wet- en regelgeving

*PM Besluit bodemkwaliteit, Wet bodembescherming, Wet milieubeheer.*

*Grondbalans*
Door de klankbordgroep is de wens uitgesproken voor een zoveel mogelijk gesloten grondbalans. Dit houdt in dat alle vrijkomende grond binnen het plangebied verwerkt kan worden en dat er geen grond naar of afgevoerd hoeft te worden vanuit het plangebied naar elders.

De grondbalans wordt beoordeeld op het aantal kubieke meters aan grond die niet in het plangebied verwerkt kunnen worden, maar afgevoerd moeten worden naar elders.

### 8.1.2 Conclusie onderzoek bodemkwaliteit

*Huidige situatie*

**Bodemopbouw en –gebruik**
De afwisseling van rivier en zee-invloed heeft in Midden-IJsselmonde geleid tot een bodem waarin zeeklei afgewisseld wordt met kreekzanden en veen. De bodem bestaat overwegend uit kalkhoudende jonge zeeklei. Ook zijn lokaal nog restanten van kreekbeddingen terug te vinden. Binnen het plangebied bestaat de bodem uit een afwisseling van lichte klei en zavel, zogenaamde vaaggronden. Deze afwisseling, globaal genomen in een oost-west georiënteerd patroon, weerspiegelt de sedimentatie- en inpolderingsgeschiedenis.

Uit bodemonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van milieukundig onderzoek naar de voormalige stortlocatie blijkt dat de lokale bodemopbouw bestaat uit een ca. 15 m dikke kleilaag. Onder deze kleilaag begint het eerste watervoerend pakket. De kleiige deklaag worden plaatselijk doorsneden door dunne zandlagen of subwatervoerende pakketten. Deze sublagen zijn beter doorlatend dan de omringende slecht doorlatende klei en bevorderen mogelijke kwelstromen van de Oude Maas, richting de polder.

De grondwatertrap in het plangebied varieert tussen V en VI (<40 - >120 cm-mv en 40-80 - >120 cm-mv), de grondwaterstand in het plangebied wordt in de polders kunstmatig in stand gehouden. Het voornamelijk agrarische bodemgebruik (vollegrondstuinbouw met lokaal grasland) leidt tot een emissie van nutriënten, bestrijdingsmiddelen en zware metalen, die normaal is voor dergelijke landbouwgebieden[10].

**Bodemkwaliteit**
De milieuhygiënische bodemkwaliteit van een gebied wordt sterk bepaald door het huidige of vroegere bodemgebruik van het gebied. Zoals uit de vorige paragraaf blijkt, betreft dit in het plangebied voornamelijk agrarisch grondgebruik. Hierdoor zal de bodem en het grondwater mogelijk relatief hoge gehalten nutriënten en bestrijdingsmiddelen bevatten.

[10] BRON: Deelnota MER, 750 ha natuur en recreatiegebied, mei 2001

Langs de zuidgrens, buiten het plangebied ligt aan de Zegenpoldersedijk een stortplaats van huishoudelijk afval, bouw- en sloopafval en industrieel afval. Het betreft een voormalige stortplaats die afgedekt is met havenslib uit de Johannapolder en de Eemhaven. In 1999 is nader onderzoek verricht naar de verontreinigingssituatie op deze locatie[11]. Hieruit bleek dat het stortmateriaal sterk (boven de interventiewaarde) verontreinigd is met mobiele stoffen (vluchtige aromaten en fenolen) en weinig tot niet mobiele (metalen, PAK, olie). De mobiele stoffen vormen een potentieel risico voor het binnendijkse milieu omdat zij door verspreiding via het grondwater de binnendijkse gebiedsdelen kunnen bereiken.

In verhouding tot de gemeten gehalten in het stortmateriaal is het concentratieniveau van de mobiele stoffen in het grondwater relatief laag. De concentraties in het ondiepe grondwater overschrijden wel de interventiewaarde. Op drie plaatsen is verticale verspreiding vastgesteld naar de onderliggende watervoerende laag. Op twee daarvan overschrijden de concentraties de interventiewaarde. De concentraties in de eerste watervoerende laag zijn beduidend lager dan in het freatische grondwater dat in direct contact staat met het stortmateriaal. Horizontaal transport van verontreiniging via de watervoerende laag richting binnendijksgebied is niet vastgesteld. Volgens BMC-Bodemconsult B.V. zijn er aanwijzingen voor "natuurlijke processen" die verspreiding van verontreiniging afremt.

De stort vormt een potentiële verspreidingsbron van mobiele verontreiniging. De geohydrologische situatie zorgt ervoor dat verspreiding van de verontreiniging via het grondwater vrijwel niet optreedt. In de Zegenpolder (binnendijks) zijn geen verontreinigingen van de stort gevonden. Er is echter een risico dat zich lastig laat kwantificeren. Dit risico betreft de heterogeniteit van het stortmateriaal en de bodemsamenstelling uitgezet tegen het steekproefsgewijze onderzoek. Het is daardoor niet uit te sluiten dat via een onopgemerkte stroombaan, verspreiding van verontreinigd grondwater naar de Zegenpolder plaatsvindt.

In een nader Historisch bodemonderzoek[12] is de bodemverontreiniging in Midden-IJsselmonde in beeld gebracht. Aan de hand van mogelijke toekomstige inrichtingsconcepten wordt een inschatting gemaakt van de milieuhygiënische ontwikkelingskosten (MOK). Deze hebben alleen betrekking op de kosten voor bodemsanering, afvoer verontreinigde grond en baggerspecie, hieronder vallen niet de civiel technische kosten. Het afvoeren van vrijkomende grond uit het gebied (Midden-IJsselmonde) vormt de hoogste kostenpost bij de inrichting van het gebied indien de grond niet kan worden hergebruikt binnen het gebied. De kosten voor het saneren van puntbronnen en bekende verontreinigingen binnen het gebied bedragen slechts een fractie van het totaalbedrag.

[11] BCM-Bodemconsult B.V. 'Basisdocument milieuhygiënische situatie Rhoonse Grienden te Albrandsewaard, rapport 980440, 2001'

[12] De straat milieuadviseurs B.V. 'Historisch bodemonderzoek Midden-IJsselmonde', 19 augustus 2002

*Toekomstige situatie*

De oude stortplaats, buitendijks van de Zegenpoldersedijk, vormt een potentiële verspreidingsbron van mobiele verontreiniging. De geohydrologische situatie zorgt ervoor dat verspreiding van de verontreiniging via het grondwater vrijwel niet optreedt. In de huidige situatie vormt de stort een verwaarloosbare bedreiging voor de oppervlaktewaterkwaliteit in het binnendijkse gebied. De inrichting van het plangebied zorgt door de grondwaterpeilverhoging, zo mogelijk, voor verdere afname van de bedreiging. De grondwaterpeilverhoging betekent geen verspreidingsrisico voor de waterkwaliteit in de Oude Maas. Het peil binnendijks blijft immers lager dan buitendijks.

Voor het verbreden van watergangen en het creëren van de gewenste natte natuurdoelstellingen wordt veel ontgraven. Een deel van de grond kan in het plangebied worden hergebruikt voor landbouwdoeleinden. Er komt 1,9 miljoen m³ grond vrij die naar elders afgevoerd moet worden.

## 8.2 Geluidhinder

### 8.2.1 Beleid, wet- en regelgeving

Bij het aspect geluid zijn verschillende bronnen van belang, namelijk industrielawaai, weg-, rail- en luchtverkeerslawaai en stiltegebieden. De regelgeving ten aanzien van geluidhinder is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Per 1 januari 2007 is deze wet gewijzigd. De Wgh biedt een toetsingskader voor het geluidsniveau op de gevels van woningen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting in de bandbreedte tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

In de Wet geluidhinder zijn situaties beschreven waarbij getoetst dient te worden aan de grenswaarden. Indien binnen de wettelijke zone van de nieuw wegen geluidgevoelige bestemmingen (woningen) zijn gelegen, dient te worden getoetst. Voor de nieuwe wegen is uitgegaan van een buitenstedelijke situatie met twee rijstroken. De zone langs deze wegen bedraagt 250 meter.

Volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag de berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat de motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. In artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is de correctie van artikel 110g Wet geluidhinder omschreven. Voor wegen waarop 70 km per uur of meer wordt gereden geldt een aftrek van 2 dB. Voor wegen met een maximum snelheid lager dan 70 km per uur geldt een aftrek van 5 dB.

De voorkeursgrenswaarde van nieuwe wegen bedraagt 48 dB op de woningen. De maximale grenswaarde bedraagt 53 dB.

### 8.2.2 Conclusie onderzoek geluidhinder

*Huidige situatie*

De akoestische situatie in het plangebied wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van de A15, de Groene Kruisweg en de Betuwelijn. De A15 is een weg met 2x3 rijstroken met een wettelijke geluidzone van 600 meter aan weerszijden van de weg. De Groene Kruisweg is een weg met 2x2 rijstroken met een wettelijke geluidzone van 350 meter aan weerszijden van de weg. Volgens de Wet geluidhinder (Besluit geluidhinder spoorwegen) heeft de Betuwelijn een geluidzone met een breedte van 850 meter aan weerszijden van het spoor. Het noordelijk deel van het plangebied ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Heijplaat. Het zuidelijk deel van het plangebied (Zegen-, Portland- en Molenpolder) is als stiltegebied vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening 5e tranche.

*Autonome ontwikkeling*

Een autonome ontwikkeling die verandering in de geluidsituatie van het plangebied tot gevolg heeft, is de verbreding van de A15. Daarnaast moet de toename van het, aan de nieuwe woningbouw gerelateerde verkeer (en dus ook het verkeersgeluid), als autonome ontwikkeling worden gezien.

*Toekomstige situatie*

In de toekomstige situatie wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd vanaf de Rhoonse Baan naar de Achterweg. Bij de Achterweg ligt de parkeerplaats. Het verkeer naar de golfbaan maakt gebruik van de Ontsluitingsweg, via de Achterweg en de bestaande route (Essendijk, Veerweg) naar de golfbaan. De geluidsbelasting neemt op de Essendijk af met meer dan 5 dB. Verder treedt er geen verandering in de geluidsbelasting op. De nieuwe aansluiting Rhoonse Baan veroorzaakt een geluidbelasting van 49 dB, waarmee de voorkeursgrenswaarde iets wordt overschreden.

(PM)

*De exacte ligging van de nieuwe wegen is nog niet bekend. Indien zich binnen de zone van de nieuwe wegen woningen bevinden, dan dient de geluidbelasting op de gevel van de woning te worden getoetst aan de grenswaarden in de Wet geluidhinder Bij de keuze van het voorkeursalternatief zal de toetsing van de geluidbelasting van de nieuwe wegen aan de grenswaarden worden uitgevoerd en, indien nodig, worden geluidbeperkende maatregelen onderzocht.*

## 8.3 Luchtkwaliteit

### 8.3.1 Beleid, wet- en regelgeving

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van deze nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit hoofdstuk wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. Door deze wijziging is het Besluit luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en reken-voorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriele regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van kracht geworden, waaronder de AMvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM).

Een belangrijk verschil met het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Projecten die wel in betekenende mate (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in gebieden, waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (zogenoemde overschrijdingsgebieden), in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit NSL houdt in dat het totaal aan maatregelen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit in een gebied de negatieve effecten (alle geplande ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren) tenminste moeten compenseren. Indien een IBM project niet in het NSL is opgenomen kan het project eventueel toch doorgang vinden. Realisatie van een project is dan alleen mogelijk als uit expliciete toetsing van de berekende concentraties aan de grenswaarden blijkt dat door de aangevraagde activiteiten geen overschrijding wordt veroorzaakt. Projectsaldering blijft verder mogelijk. In feite is een dergelijke toetsing in lijn met de methodiek en handelswijze zoals voorheen werd toegepast in het kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van de componenten stikstofdioxide ($NO_2$) en fijn stof ($PM_{10}$) veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof en $NO_2$. Dit komt overeen met 1,2 µq/$m_3$. De 3% grens is pas van toepassing vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld. In de interim-periode tot aan vaststelling van het NSl wordt een NIBM-grens van 1% gehanteerd. Concreet betekent dit een concentratie van 0,4 µq/$m_3$voor zowel fijn stof als $NO_2$.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft.

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig;
2. Op een andere wijze aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% criterium. Hiervoor kunnen verspreidingsberekeningen nodig zijn.

In de regelgeving is alleen voor de componenten fijn stof en $NO_2$ een NIBM-grens opgenomen. Deze twee stoffen blijken in het algemeen in Nederland het meest kritisch te zijn en zullen derhalve in onderhavig onderzoek worden beschouwd.

Fijn stof wordt uitgestoten door grote industriële bronnen (met name uit het buitenland), diffuse bronnen zoals het totaal aan verkeersbewegingen, natuurlijke bronnen en in mindere mate door lokale bronnen. $NO_2$ wordt voornamelijk geëmitteerd door het wagenpark (verkeersbewegingen).

### 8.3.2 Conclusie onderzoek luchtkwaliteit

*Huidige situatie*

In de huidige situatie zijn voor het plangebied vooral de A15, A29, N429 (Groene Kruisweg) en enkele lokale wegen bronnen van emissie van luchtverontreinigende stoffen. Daarnaast zijn achtergrondwaarden verantwoordelijk voor een bijdrage aan de emissie. Normen worden niet overschreden in het plangebied. De gemeente Albrandswaard heeft de luchtkwaliteit in beeld gebracht in een luchtkwaliteitsplan[13].

*Autonome ontwikkeling*

Toename van verkeer op de A15 na verbreding en aanleg van Maasvlakte II zal leiden tot toename van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen aan de noordgrens van de locatie. Dit zal niet leiden tot overschrijdingen van de normen in het plangebied.

*Toekomstige situatie*

Uit de resultaten blijkt dat op de beschouwde wegvakken geen overschrijdingen van de grenswaarden van NO2 en PM10 optreden.

Volledigheidshalve is ook een screening gedaan om te bepalen of het plan effect heeft op de luchtkwaliteit van de A15. Hierbij is uitgegaan van verkeersgegevens van de A15 die zijn aangeleverd door RWS Zuid-Holland (d.d. 12 maart 2008). Als worst case situatie is het extra verkeer dat ten gevolge van het plan op de Rhoonse Baan rijdt opgeteld bij het verkeer op de A15. Uit deze berekening blijkt dat langs de A15 in 2020 geen sprake is van een overschrijdingssituatie. Daarnaast is de bijdrage van het plan minder dan 0,1 µg/m³.

Ten aanzien van de overige stoffen in de Wlk (zwaveldioxide, koolmonoxide, lood en benzeen) is met behulp van het CAR II-programma een screening uitgevoerd. Voor deze stoffen, voor zo ver relevant voor wegverkeer, is het verschil tussen de grenswaarde en de som van de bijdrage van het wegverkeer en de achtergrondconcentratie dermate groot dat overschrijding van de grenswaarden in 2009 en in 2015 redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Voor de stoffen arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen is door ECN een screening uitgevoerd met het VLW model. Op basis van de meest ongunstige uitgangspunten is voor deze stoffen vastgesteld dat het verschil tussen de richtwaarde en de som van de bijdrage van het wegverkeer en de achtergrondconcentratie dermate groot is, dat overschrijding van de richtwaarde in 2009 en 2015 en de tussenliggende jaren redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In het TNO-rapport 2007-A-R0538/B (Keuken et al, 2007) wordt dit nader toegelicht en onderbouwd.

[13] luchtkwaliteitplan gemeente Albrandswaard, 15 juni 2006 (kenmerk ABW018/Anf/0129)

Er is zijn nog geen achtergrondconcentraties van PM2,5 beschikbaar. Wel zijn er indicaties waarin kan worden gesteld dat de gemiddelde achtergrond in Nederland in 2010, 2015 en 2020 resp. 13.5, 13 en 12,5 ug/m³ zal bedragen. In stedelijke omgeving/langs zeer drukke straten is de verhoging in 2015 ca. 3,5 - 7 ug/m³. Er is een vuistregel om op basis van verkeersbijdrage van $PM_{10}$ iets te zeggen over $PM_{2,5}$: 90% van de verkeersemissies $PM_{10}$ is $PM_{2,5}$, dus 90% van de verkeersbijdrage aan de concentraties $PM_{10}$ is – indicatief – $PM_{2,5}$. Uit de resultaten blijkt dat de verkeersbijdrage van $PM_{10}$ ten hoogste 0,4 ug/$m^3$ bedraagt. Ten aanzien van $PM_{2,5}$ zullen dan ook naar verwachting geen knelpunten optreden ten gevolge van het plan.

## 8.4 Externe veiligheid

### 8.4.1 Beleid, wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving, bij het gebruik, de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de Circulaire RisicoNomering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Circulaire RNVGS) zijn risiconormen opgenomen voor inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (water, weg en spoor). Hieraan moet getoetst worden bij een aantal besluiten in het kader van de ruimtelijke ordening of in het kader van de wet milieubeheer (Wm). Wetgeving ten aanzien van buisleidingen wordt op dit moment herzien en vastgelegd in een AMvB buisleidingen. Deze AMvB sluit aan op het Bevi en wordt naar verwachting eind 2008 uitgegeven.

*Risiconormen*

De overheid stelt grenzen aan de externe risico's van gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in normen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatie waarde voor het groepsrisico (GR).

***Plaatsgebonden risico (PR)***
*Het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transport-as voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel q van het Bevi).*

*Voor inrichtingen geldt dat binnen de $10^{-6}$ per jaar plaatsgebonden risicocontour geen kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de $10^{-6}$ per jaar plaatsgebonden risicocontour als richtwaarde. Beperkt kwetsbare objecten mogen in principe niet geplaatst worden binnen de $10^{-6}$ plaatsgebonden risico contour. Uitzondering hierop zijn situaties waarin er gewichtige redenen zijn om van de norm af te wijken. In het BEVI is vastgesteld welke objecten (beperkt) kwetsbaar zijn.*

*Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de $10^{-6}$ per jaar PR-contour voor nieuwe situaties voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Voor de bestaande situaties geldt de $10^{-5}$ per jaar PR-contour als grenswaarde en de $10^{-6}$ per jaar PR-contour als streefwaarde voor (beperkt) kwetsbare objecten.*

***Groepsrisico (GR)***
*De cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel I van het BEVI.).*

*Voor het groepsrisico bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt. In plaats daarvan wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Het bevoegd gezag mag van deze waarde afwijken indien hiervoor gewichtige redenen zijn. Er bestaat een oriëntatiewaarde voor inrichtingen en een oriëntatiewaarde voor transport van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico en de oriëntatiewaarde worden weergegeven in een zogenaamde fN-curve.*

In de volgende paragraaf wordt beschreven wat voor dit project de kwetsbare objecten zijn en wat de beperkt kwetsbare objecten.

*Verantwoording groepsrisico*

Verantwoording van het groepsrisico is een onderdeel van het externe veiligheidsbeleid in Nederland. Het is geïntroduceerd in het BEVI en nader uitgewerkt in het Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Beiden hebben primair betrekking op inrichtingen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen volgt de verantwoordingsplicht uit de Circulaire RisicoNormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Voor buisleidingen bestaat op dit moment nog geen verantwoordingsplicht. Het ministerie van VROM werkt aan een wijziging van het huidige beleid met deterministische afstanden naar een toekomstig risicobeleid, waar de verantwoording deel van uit gaat maken. Naar verwachting zal in 2009 een nieuwe Amvb Buisleidingen van kracht worden.

Het groepsrisico moet worden verantwoord bij toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Deze verandering kan worden veroorzaakt door een verandering aan de risicobron zelf of door een verandering van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied van de risicobron. Voor het invloedsgebied (van een risicobron) is het BEVI vastgesteld.

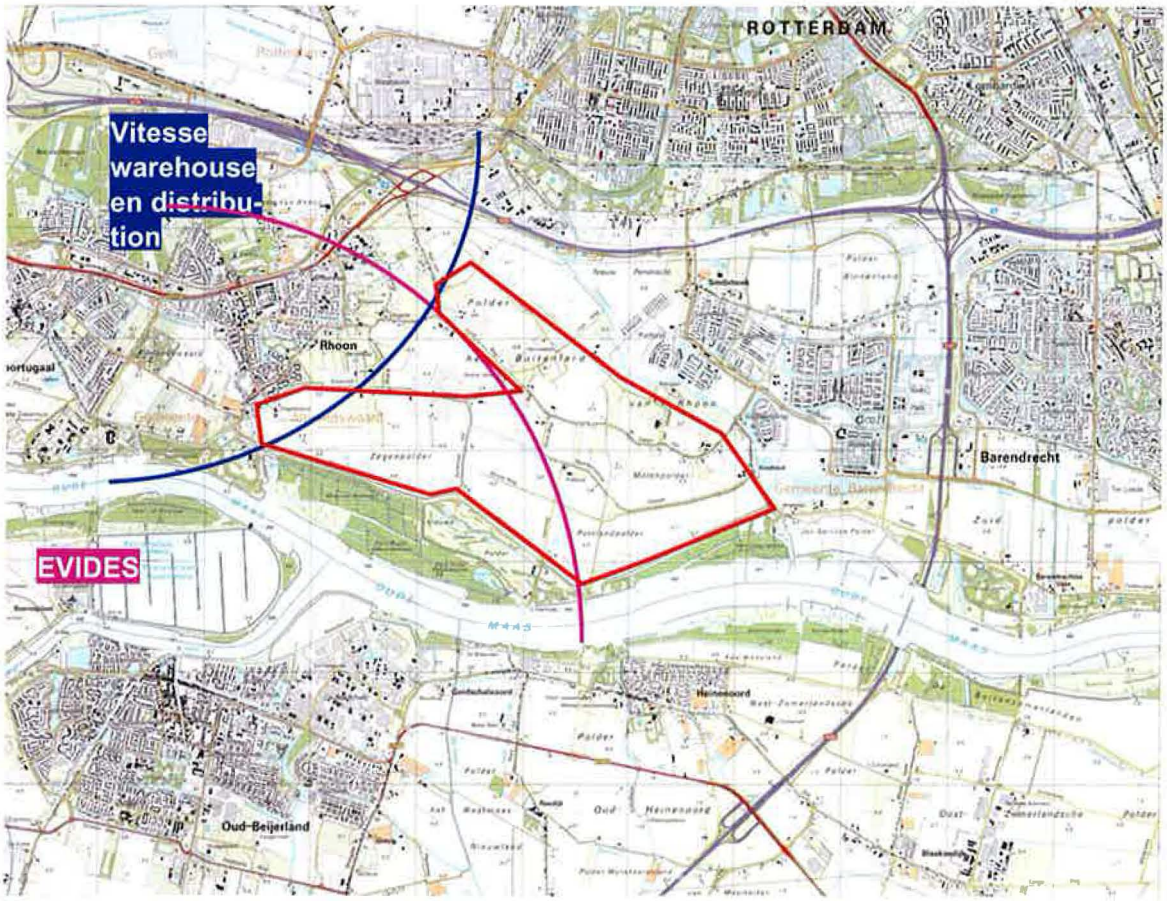
Het bevoegd gezag moet het groepsrisico verantwoorden. Bij deze verantwoording moet aandacht worden besteed aan o.a.:

- Omvang en de verandering van het groepsrisico;
- Maatregelen die genomen worden/zijn om het groepsrisico te beperken;
- Mogelijkheden tot zelfredzaamheid;
- Mogelijkheden van beheersbaarheid.

### 8.4.2 Conclusie onderzoek externe veiligheid

*Inrichtingen*

De inrichtingen Vitesse warehouse en distribution en EVIDES stellen mogelijk beperkingen aan de inrichting van het Landschapspark Buytenland: Deze inrichtingen liggen buiten het plangebied, maar hun contouren reiken tot over het plangebied (zie figuur hierna). Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd voor gevaarlijke stoffen die worden opgeslagen of verwerkt, dit laat het bestemmingsplan ook niet toe.

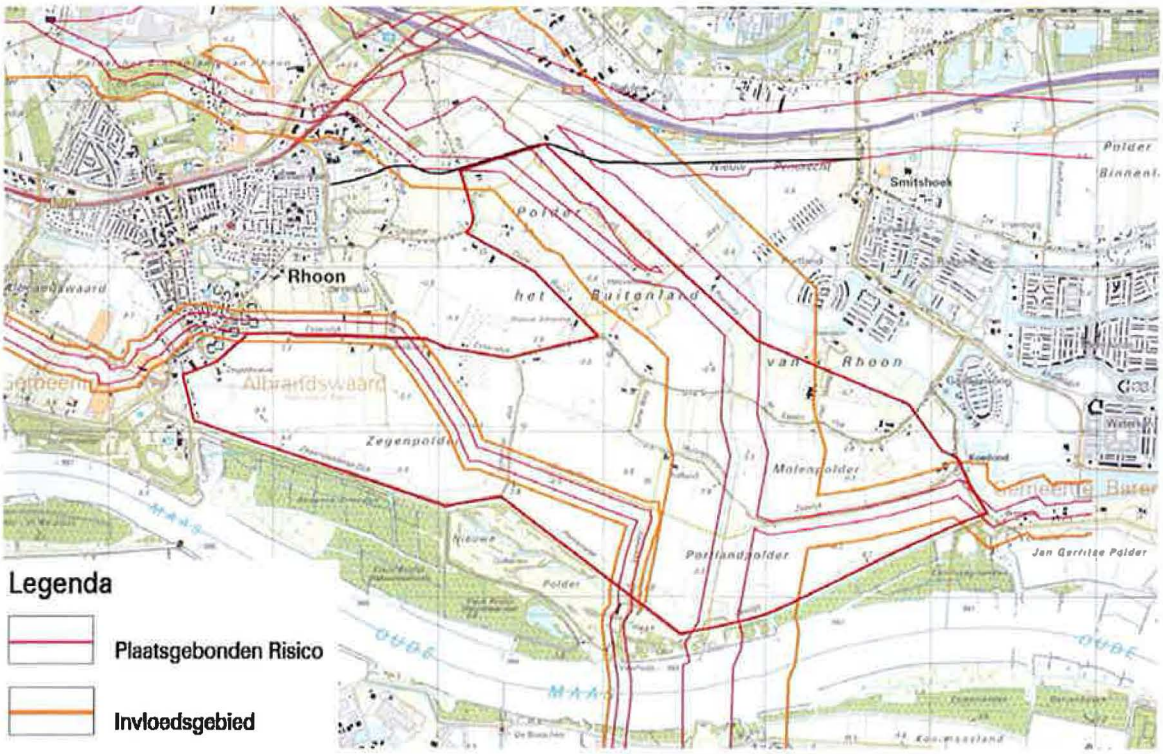



*Globale weergave contouren risicovolle inrichtingen, bron: professionele risicokaart (Nederland)*

Binnen het invloedsgebied van de inrichtingen Vitesse warehouse en distribution en EVIDES ligt maximaal één nieuwe voorziening. Deze voorziening is aan de rand van het invloedsgebied gelegen. Een toename van de personendichtheid aan de rand van het invloedsgebied van het groepsrisico heeft nauwelijks invloed op de hoogte van het groepsrisico. Naar verwachting is deze toename dermate gering dat de groepsrisicotoename van de inrichting verwaarloosbaar is. Voor het aspect plaatsgebonden risico betekent dit dat er ook geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen de $10^{-6}$ van de risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat de aspecten groepsrisico en plaatsgebonden risico voor inrichtingen geen beperkingen stellen aan de inrichting van het Landschapspark Buytenland.

*Ondergrondse infrastructuur*

In het plangebied bevindt zich een aantal buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zie figuur hierna). Het gaat hier om een buisleidingenstraat, een RRP-leiding, (Rotterdam Rijn Pijpleiding), een brandstofleiding en aardgasleidingen. Omdat deze leidingen in het plangebied liggen en daardoor mogelijk ruimtelijke beperkingen stellen aan van de inrichting van het plangebied Buytenland worden deze leidingen verder in het onderzoek meegenomen. Hierbij is voor het aspect plaatsgebonden risico voor de RRP-leiding en brandstofleiding aangenomen dat de plaatsgebonden risicocontour $10^{-6}$ van beide leidingen 35 meter is. Deze aanname is afkomstig van de leidingeigenaar, de exacte ligging van de plaatsgebonden risicocontouren $10^{-6}$ is niet bekend. De overige toegepaste afstanden zijn bepaald en afkomstig van de leidingeigenaar.




**Risicocontouren transportroutes**

*Vervoer over weg, spoor en water*

Toename van het verkeer op de A15 na verbreding en aanleg van Maasvlakte II zal resulteren in een bredere zone van de risicocontour. Autonome ontwikkelingen in het gebruik van de leidingen binnen het plangebied zijn niet bekend.

Nabij het plangebied bevinden zich een aantal transportroutes gevaarlijke stoffen (zie figuur blz. 58). Het gaat hier om de A15, A29, N492, Betuwe lijn en de Oude Maas. Deze worden niet verder binnen dit onderzoek meegenomen. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van deze risicobronnen. De Oude Maas vormt geen EV knelpunt voor de ontwikkeling van het Landschapspark Buytenland omdat uit de RBM berekeningen met transportcijfers uit de risicoatlas hoofdvaarroutes gevaarlijke stoffen 2002 naar voren komt dat de plaatsgebonden risicocontour $10^{-8}$ niet over het plangebied valt. De plaatsgebonden risicocontour $10^{-8}$ ligt op het water. Het groepsrisico is alleen voor de ontwikkeling van het plangebied relevant indien de plaatsgebonden risicocontour van $10^{-8}$ over het plangebied valt. De toegepaste transportcijfers vervoer gevaarlijke stoffen over de oude maas zijn:

| **Stofcategorie** | **Intensiteit (passages per jaar)** |
|---|---|
| GF3 ( brandbaar tot vloeistof verdicht gas) | 612 |
| GT3 (Toxisch tot vloeistof verdicht gas) | 23 |
| LF2 ( zeer brandbare vloeistof) | 5506 |
| LT1 (Toxische vloeistoffen) | 55 |

*Plaatsgebonden risico*

Uit dit onderzoek komt naar voren dat één beperkt kwetsbare object binnen de plaatsgebonden risicocontour $10^{-6}$ ligt van de buisleidingen. Beperkt kwetsbare objecten mogen in principe niet binnen de plaatsgebonden risicocontour $10^{-6}$ aanwezig zijn. Het is aan het bevoegd gezag om wel of niet van de richtwaarde af te wijken.

*Groepsgebonden risico*

De voorziene ontwikkeling leidt tot een toename van het groepsrisico ten opzichte van de autonome ontwikkeling. Dit komt, doordat het aantal personen in het plangebied toeneemt.

*PM verantwoording van het groepsrisico*

# 9 JURIDISCHE PLANOPZET

**De basis: Albrandswaardse variant**
Voor het bestemmingsplan is primair uitgegaan van de Albrandswaardse Variant. Hiertoe zijn voor het natuurgebied twee verschillende bestemmingen Natuur (1 en 2) opgenomen. In de bestemming Natuur-1 staat de natuurontwikkeling centraal. De bestemming Natuur-2 is gericht op de natuurontwikkeling, zoals de gemeente beoogd, in de vorm van natuurakkers: een natuurlijk raamwerk met daarbinnen percelen, waarop – mede ten behoeve van het beheer van het natuurlijke raamwerk – akkerbouw kan plaatsvinden.

Een ander onderdeel van de Albrandswaardse Variant is het langgerekte, noordelijke recreatiegebied. Feitelijk bestaat dit gebied nu hoofdzakelijk uit agrarische gronden, maar de bedoeling is dat dit gebied op den duur transformeert tot een landelijk park, met een breed scala aan hierbij passende (natuur-, recreatieve en toeristische) functies: hoofdzakelijk extensief, maar op bepaalde plekken is intensivering mogelijk. Zo is een gedeelte van het gebied voorzien van een aparte bestemming (R-3) ten behoeve van een recreatief concentratiepunt.

Voor de ontwikkeling van het landelijke park wordt vooralsnog geen gedetailleerd plan gemaakt; het bestemmingsplan is dan ook kaderstellend voor de inrichting. De exacte wijze waarop dit het beste juridisch geregeld kan worden, zal nog nader worden bepaald.

**Handhaving van de woonfunctie**
Binnen het plangebied liggen diverse percelen, die voor het wonen zijn bestemd. Het gaat hier in elk geval om de gronden buiten de aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). In de meeste gevallen gaat het om bestaande woonpercelen, die één op één in het bestemmingsplan zijn opgenomen, uitgaande van de bestaande kadastrale situatie.

Daarnaast betreft het diverse percelen die tot voor kort (of tot op heden) een agrarische functie hadden (dan wel hebben). Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van het landschapspark Buytenland is dat handhaving van reguliere agrarische functies in het gebied zich niet met de beoogde natuurontwikkeling verhoudt. Dit betekent dat de agrarische functie, inclusief de agrarische bedrijfspercelen (voor zover gelegen binnen de grenzen van het landschapspark) niet in dit bestemmingsplan terugkeert. De agrarische gronden (akkers, weiden) zijn in dit plan bestemd voor natuur en recreatie; en de agrarische bedrijfspercelen voor het wonen.

De begrenzing van de bestemmingen voor natuur en recreatie enerzijds, en de nieuwe woonkavels (de voormalige agrarische bedrijfspercelen) gebaseerd op de hiervoor genoemde Wvg-aanwijzing. In sommige situaties resteert dan een dermate grote oppervlakte, dat een nadere verschaling gewenst is. Binnen het beoogde karakter c.q. beeld van het gebied zijn al te omvangrijke woonkavels namelijk niet goed inpasbaar.

Bij de bedoelde verschaling is evenwel het uitgangspunt gehanteerd dat toch een redelijke oppervlakte gehandhaafd moet worden, en dat deze oppervlakte voor alle verkleinde kavels min of meer gelijk moet zijn, afhankelijk van de ruimtelijke situatie ter plaatse. Alles overwegend is gekozen voor een maat van (circa) 2.000 $m^2$.

Bij recht zijn geen mogelijkheden opgenomen voor nieuwe woningen. (pm regeling toepassing ruimte voor ruimte).

**De rand van Rhoon**
Een andere grote vlek op de kaart betreft het gebied Rand van Rhoon. Conform de wens van de gemeente is dit gebied conserverend bestemd, zonder mogelijkheden voor transformatie (landelijk wonen). De agrarische gronden zijn bestemd als Agrarisch met waarden. Binnen dit gebied ligt één agrarisch bedrijf en enkele solitaire loodsen. Verder liggen langs de dijken diverse burgerwoningen. Het plangebied van het bestemmingsplan voor de Rhoonse Baan is buiten het plangebied gehouden. Het is niet nodig bedoeld bestemmingsplan in dit plan op te nemen.

**Sport**
Aan de zuidkant en de westkant zijn de golfbaan respectievelijk het sportcomplex bestemd als Sport-1 en -2. In het plan wordt niet uitgegaan van verplaatsing van de golfbaan.

**Verkeer**
De bestaande wegenstructuur is bestemd voor Verkeer. Delen van deze structuur zullen bovendien nog een dubbelbestemming "waterkering" en "cultuurhistorische waarde" krijgen. Op die manier wordt dit raamwerk voldoende verankerd. Evenwel zijn enkele flexibiliteitsbepalingen opgenomen voor toekomstige aanpassingen van de wegenstructuur. Op dit moment wordt nadere studie uitgevoerd naar de toekomstige verkeersstructuur. De resultaten daarvan zijn nog niet bekend.

**Water**
De hoofdwaterstructuur is vooralsnog niet op de plankaart opgenomen, aangezien het vaak gaat om redelijk smalle sloten. Maar handhaving van deze structuur moet wel gewaarborgd blijven. Daarom zal als bijlage van de planregels een kaartbeeld worden opgenomen (pm) waarop deze structuur is ingetekend. In de planregels wordt daarmee op diverse plaatsen een koppeling gelegd. Uiteraard is de Oude Maas wel als Water bestemd, evenals de zeedijk (Water-Waterkering). Langs deze dijk komt ook nog een dubbelbestemming "waterkering te liggen" ten behoeve van de toetsingszone. Tot slot wordt opgemerkt dat binnen de bestemming Recreatie een bestemmingsvlak is opgenomen voor de toekomstige waterberging.

**Leidingen**
Door het gebied lopen diverse belangrijke leidingen, en uiteraard de leidingstraat. De leidingstraat heeft als primaire functie de handhaving van de leidingen, allerlei andere functies die eventueel mogelijk kunnen worden gemaakt (in overleg met de beheerder) zijn in elk geval ondergeschikt hieraan. Deze aanvullende functies worden dan in de bestemmingsomschrijving nader beschreven. Naast de leidingstraat komt nog een dubbelbestemming ten behoeve van de toetsingszone (externe veiligheid) te liggen. Andere leidingen (waarvoor alleen een dubbelbestemming voldoende is) betreffen een brandstofleiding, een olieleiding en een hoofdwaterleiding. De gasleiding langs de A15 speelt vermoedelijk geen rol binnen het plangebied.

**Bijzondere waarden**
Tot op heden is nog onduidelijk welke archeologische waarden nadere bescherming verdienen en tot hoever die bescherming dient te reiken.

# 10 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

## 10.1 Eigendomssituatie

*In deze paragraaf wordt ingegaan op de eigendomssituatie met betrekking tot de binnen het plan gelegen percelen, en de beoogde wijzigingen hierin. Een beschrijving is noodzakelijk met het oog op de economische uitvoerbaarheid van het plan.*

PM

## 10.2 Economische uitvoerbaarheid

*In deze paragraaf wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Een beschrijving hiervan is wettelijk vereist op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening.*

PM

## 10.3 Beheerssituatie na inwerkingtreding

*In deze paragraaf wordt ingegaan op de beheerssituatie binnen het plangebied, nadat het plan in werking is getreden en met de verwerkelijking van de bestemmingen een aanvang zal worden genomen. In dat verband wordt in elk geval ingegaan op het beheer van de natuurgebieden, het recreatiegebied, het waterstelsel en de wegenstructuur.*

PM

# 11 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

## 11.1 Resultaten inspraak

*In deze paragraaf worden de resultaten van het overleg met de bevolking (de inspraak) opgenomen. Behalve een samenvatting van de ingekomen reacties wordt ook het gemeentelijke commentaar vermeld, alsmede of (en zo ja op welke wijze) een reactie tot aanpassing van het plan leidt.*

PM

## 11.2 Resultaten overleg art. 3.1.1 Bro 2008

*In deze paragraaf worden de resultaten van het overleg met de bij het plan betrokken overheden en andere maatschappelijke organisaties vermeld. Overleg is wettelijk vereist met de provincie Zuid-Holland en daarnaast met het waterschap Hollandse Delta. Evenwel zal ook aan diverse andere organisaties gevraagd worden om op dit vooront-werp bestemmingsplan te reageren.*

PM

# 12 HANDHAVING

Het gemeentelijke beleid omtrent handhaving ziet er als volgt uit. Eén van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening wordt gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd. Hierna wordt omschreven hoe in het onderhavige plan met deze factoren is omgegaan.

### Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop kan met een informatiebijeenkomst tijdens de inspraakprocedure extra bekendheid worden gegeven aan het plan. Dit gebeurt naast de gebruikelijke (deels wettelijk voorgeschreven) bekendmakingen.

### Voldoende maatschappelijk draagvlak voor het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in voldoende mate door de belanghebbenden kunnen worden ondersteund. Uiteraard zal niet iedereen het volledig met het plan eens zijn. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter zeer wenselijk. Hierdoor kan het aantal reacties in het kader van de inspraakprocedure relatief beperkt blijven.

### Een inzichtelijke en realistische regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in dat de regeling helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld moet zijn. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De voorschriften van het plan behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is.

### Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De zorg van de gemeente blijft dan ook uitgaan naar een duidelijk en actief aanschrijvingsbeleid en naar voldoende ambtelijke capaciteit voor de benodigde controles en handhavingprocedures.

# Bestemmingsplan Buytenland

## Regels

Gemeente Albrandswaard

27 oktober 2008
Definitief Voorontwerp (inspraak)
9T1934

A COMPANY OF

ROYAL HASKONING

**HASKONING NEDERLAND B.V.**
**RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**

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

| | |
|---|---|
| Documenttitel | Bestemmingsplan Buytenland<br>Regels |
| Verkorte documenttitel | Bestemmingsplan Buytenland-Regels |
| Status | Definitief Voorontwerp (inspraak) |
| Datum | 27 oktober 2008 |
| Projectnaam | Landschapspark Buytenland |
| Projectnummer | 9T1934 |
| Opdrachtgever | Gemeente Albrandswaard |
| Referentie | 9T1934/R/903635/Rott |

| | | |
|---|---|---|
| Auteur(s) | | |
| Collegiale toets | | |
| Datum/paraaf | ..... | ..... |
| Vrijgegeven door | | |
| Datum/paraaf | ..... | ..... |

## INHOUDSOPGAVE


Blz.

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels ..... 1

Artikel 1 Begrippen ..... 1
Artikel 2 Wijze van meten ..... 7

HOOFDSTUK 2 Bestemmingen ..... 8

Artikel 3 Agrarisch ..... 8
Artikel 4 Agrarisch met waarden ..... 10
Artikel 5 Leidingstrook ..... 12
Artikel 6 Natuur-1 ..... 13
Artikel 7 Natuur-2 ..... 14
Artikel 8 Recreatie-1 ..... 15
Artikel 9 Recreatie-2 ..... 18
Artikel 10 Recreatie-3 ..... 19
Artikel 11 Sport-1 ..... 20
Artikel 12 Sport-2 ..... 21
Artikel 13 Verkeer ..... 22
Artikel 14 Water ..... 23
Artikel 15 Water-Waterkering ..... 24
Artikel 16 Wonen ..... 25
Artikel 17 Leiding-Brandstof (dubbelbestemming) ..... 27
Artikel 18 Leiding-Gas (dubbelbestemming) ..... 28
Artikel 19 Leiding-Leidingstrook (dubbelbestemming) ..... 29
Artikel 20 Leiding-Olie (dubbelbestemming) ..... 30
Artikel 21 Waarde-Archeologie (dubbelbestemming) ..... 31
Artikel 22 Waterstaat-Waterkering (dubbelbestemming) ..... 32

HOOFDSTUK 3 Algemene regels ..... 33

Artikel 23 Anti dubbeltelregel ..... 33
Artikel 24 Algemene bouwregels ..... 34
Artikel 25 Algemene gebruiksregels ..... 35
Artikel 26 Algemene aanduidingsregels ..... 36
Artikel 27 Algemene ontheffingsregels ..... 37
Artikel 28 Algemene Wijzigingsregels ..... 39
Artikel 29 Verwerkelijking in de naaste toekomst ..... 40
Artikel 30 Algemene procedureregels ..... 41
Artikel 31 Overige regels ..... 42

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels ..... 43

Artikel 32 Overgangsrecht ..... 43
Artikel 33 Slotregel ..... 44

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

| | | |
|---|---|---|
| 1 | plan: | het bestemmingsplan Buytenland van de gemeente Albrandswaard; |
| 2 | bestemmingsplan: | de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO (nummer) met de bijbehorende regels; |
| 3 | aanbouw: | een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch (bouwkundig en functioneel) opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; |
| 4 | aanduiding: | een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden; |
| 5 | aanduidingsgrens: | de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft; |
| 6 | aan huis gebonden beroep: | een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridische, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; |
| 7 | agrarisch bedrijf: | een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren met uitzondering van de intensieve veehouderij; |
| 8 | agrarisch bouwperceel: | een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige agrarische bebouwing is toegestaan; |
| 9 | ambachtelijk bedrijf: | een met detailhandel vergelijkbare activiteit waarbij diensten worden verricht aan of ten behoeve van het publiek, zoals een kapsalon, schoenmaker, sleutelbar, printshop, edelsmid, zulks met uitsluiting van horecabedrijven, garagebedrijven en zelfstandige kantoorvestigingen; |
| 10 | archeologische waarde: | vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde, met name archeologische relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context; |
| 11 | archeologisch waardevol gebied: | gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn; |

| | | |
|---|---|---|
| 12 | bar-dancing: | een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen; |
| 13 | bebouwing: | één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde; |
| 14 | bebouwings-percentage: | het percentage van de oppervlakte van een bouwperceel, dat mag worden bebouwd; |
| 15 | bedrijfsgebouw: | een gebouw dat noodzakelijk is voor de uitoefening van ter plaatse toegestane (bedrijfs-)activiteiten, hieronder wordt geen bedrijfs- of dienstwoning verstaan; |
| 16 | bedrijfswoning of dienstwoning: | een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht; |
| 17 | bestaand: | bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;<br>bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling; |
| 18 | bestemmingsgrens: | de grens van een bestemmingsvlak; |
| 19 | bestemmingsvlak: | een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming; |
| 20 | bijgebouw: | een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; |
| 21 | bouwen: | het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats; |
| 22 | bouwgrens: | de grens van een bouwvlak; |
| 23 | bouwlaag: | een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitzondering van onderbouw en kapverdieping; |
| 24 | bouwperceel: | een aaneengesloten stuk grond, waarop, ingevolge de regels, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten; |
| 25 | bouwperceelgrens: | een grens van een bouwperceel; |
| 26 | bouwvlak: | een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten; |

| | | |
|---|---|---|
| 27 | bouwwerk: | elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; |
| 28 | cultuurhistorische waarden: | de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied; in dit plan wordt onder cultuurhistorische waarden in elk geval de polderstructuur verstaan; |
| 29 | detailhandel: | het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; |
| 30 | escortbedrijf: | de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend; |
| 31 | extensief agrarisch gebruik: | gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalige akkerbouw en/of veeteelt; |
| 32 | extensief recreatief gebruik: | die vormen van openluchtrecreatie, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd, zoals wandelen en fietsen, waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid en die plaatsvinden in een gebied zonder of met beperkte recreatievoorzieningen; |
| 33 | gebouw: | elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; |
| 34 | hoofdgebouw: | een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken; |
| 35 | horeca: | een bedrijf dat gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en/of het verstrekken van dranken en voedsel, overwegende ter plaatse te nuttigen en/of het exploiteren van zaalaccommodatie met uitzondering van een discotheek/bar-dancing; |

| | | |
|---|---|---|
| 36 | kampeermiddel: | a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;<br>b. enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voorzover niet zijnde een bouwwerk waarvoor een bouwvergunning is vereist;<br>c. een en ander voorzover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf; |
| 37 | landschappelijke waarde: | de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied; in dit plan wordt onder landschappelijke waarde in elk geval de polderstructuur verstaan; |
| 38 | maatschappelijke voorziening: | educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen van ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen; |
| 39 | mantelzorg: | Het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte; als afhankelijke woonruimte wordt aangemerkt een aanbouw, uitbouw of (vrijstaand of aangebouwd) bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest; |
| 40 | natuurakker: | (pm nader te definiëren) |
| 41 | natuurlijke waarden: | de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang, voorkomende in dat gebied; |
| 42 | nutsvoorziening: | voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling; |
| 43 | onderkomen: | een voor verblijf geschikt bouwwerk, waaronder begrepen een al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, caravan, woon- of stacaravan, chalet, voor zover geen bouwwerk zijnde, alsmede een tent; |

| | | |
|---|---|---|
| 44 | peil: | a. het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;<br>b. indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van maximaal 5 m uit de grens van een bestemming verkeersdoeleinden, gelegen op een dijk, wordt de kruin van de dijk als peil beschouwd;<br>c. indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van maximaal 5 m uit de grens van de bestemming verkeersdoeleinden, gelegen aan de teen van de dijk, wordt de bovenkant van de weg als peil beschouwd;<br>d. in alle andere gevallen, waarin aan een dijk wordt gebouwd wordt als peil beschouwd de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein; |
| 45 | permanente bewoning: | het gebruik van een ruimte, daaronder begrepen kampeermiddelen, chalets, stacaravans en recreatiewoningen, als woonadres als bedoeld in de Wet Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (Wet GBA); |
| 46 | polderstructuur: | het landschappelijke raamwerk met zowel cultuurhistorische als landschappelijke waarde, bestaande uit de dijkstructuur en daarbinnen gelegen polders, zoals verbeeld in bijlage (pm) van deze regels; |
| 47 | raamprostitutie: | het etaleren van prostituees achter vensters, gericht op de openbare weg, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie; |
| 48 | recreatiewoning: | een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen kampeermiddel zijnde, bestemd voor verblijfsrecreatie gedurende een gedeelte van het jaar van maximaal 2 maanden aaneengesloten, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben; |
| 49 | seksinrichting: | de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar; |

| | | |
|---|---|---|
| 50 | stacaravan: | een als bouwwerk aan te merken kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, van maximaal 50 $m^2$, dat kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel te worden voortbewogen, dat dient als verblijf voor recreatie voor personen die hun woonadres elders hebben; het verblijf voor recreatie moet uit korte aangesloten perioden van maximaal 2 maanden bestaan; |
| 51 | stelsel van hoofdwatergangen: | het in bijlage (pm) van deze regels verbeelde stelsel van waterverbindingen, welke essentieel zijn voor het functioneren van het plaatselijke watersysteem; |
| 52 | straatprostitutie: | het op de openbare weg door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze benaderen van het publiek, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie; |
| 53 | verblijfsrecreatie: | recreatief nachtverblijf voor een korte aaneengesloten periode van maximaal 2 maanden, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, stacaravans, chalets of recreatiewoningen, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben; |
| 54 | woning: | een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden; |
| 55 | woonadres: | a. het adres waar betrokkene woont, of indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;<br>b. het adres waar, bij het ontbreken van een adres als bedoeld onder a., betrokkene naar redelijke verwachtingen gedurende drie maanden minimaal tweederde van de tijd zal overnachten; |

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | de dakhelling: | langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; |
| 2 | de goothoogte van een bouwwerk: | vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; |
| 3 | de inhoud van een bouwwerk: | tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen; |
| 4 | de bouwhoogte van een bouwwerk: | vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen; |
| 5 | de oppervlakte van een bouwwerk: | tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. |

# HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGEN

## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a agrarische bedrijven, waarbij geldt dat intensieve veehouderijen zijn uitgesloten;

met de daarbij behorende:

b bedrijfsgebouwen, kassen uitgezonderd;
c bedrijfswoning, met de daarbij behorende bijgebouwen;
d bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e erven en terreinen;
f waterhuishoudkundige voorzieningen;
g nutsvoorzieningen.

waarbij geldt dat:

h de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Brandstof;
   2 Leiding-Leidingstrook;
   3 Leiding-Olie;
   4 Waarde-Cultuurhistorie;
   5 Waterstaat-Waterkering.

### 3.2 Bouwregels

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 per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met een inhoud van maximaal 750 $m^3$ inclusief de daarbij behorende bijgebouwen;
b de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag bedragen:
   1 voor bedrijfswoningen: maximaal 6 m respectievelijk 10 m;
   2 voor bedrijfsgebouwen: maximaal 4,5 m respectievelijk 8 m;
c de afstand van gebouwen tot aan de bestemming Verkeer moet minimaal 5 m bedragen;
d de afstand van een gebouw tot aan een aangrenzend woonperceel moet minimaal 10 m bedragen;
e voor de voorgevel van een bedrijfswoning zijn geen gebouwen toegestaan;
f de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen:
   1 voor silo's en andere bouwwerken voor voerderopslag of transport: maximaal 15 m;
   2 voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van de bedrijfswoning, dan wel binnen een afstand van 5 m tot aan de bestemming verkeer: maximaal 1,5 m;
   3 voor overige erf- en terreinafscheidingen: maximaal 2,5 m;
   4 voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevel van de bedrijfswoning, dan wel binnen een afstand van 5 m tot aan de bestemming Verkeer: maximaal 3 m, uitgezonderd palen en masten tot een hoogte van maximaal 10 m;
   5 voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: maximaal 10 m.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met het oog op de milieuhygiëne en/of de beeldkwaliteit.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een toegelaten gebruik binnen deze bestemming is het gebruik van bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte (neven-)activiteiten, te weten toeristisch-recreatieve activiteiten (niet zijnde verblijfsrecreatie).

## Artikel 4 Agrarisch met waarden

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a agrarische weide- en akkerbouwgronden;
b agrarische hulpgebouwen, ter plaatse van de aanduiding opslag;
c behoud, herstel en versterking van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;

met de daarbij behorende:

d wegen en paden;
e waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f groenvoorzieningen;
g nutsvoorzieningen.

waarbij geldt dat:

h de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Brandstof;
   2 Leiding-Leidingstrook;
   3 Leiding-Olie;
   4 Waarde-Cultuurhistorie;
   5 Waterstaat-Waterkering.

### 4.2 Bouwregels

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 uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding agrarische hulpgebouwen;
b de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 3 m respectievelijk 6 m bedragen;
c de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met het oog op:

a behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
b verkeersveiligheid;
c milieuhygiëne;
d beeldkwaliteit.

### 4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2, onder a, voor een agrarisch hulpgebouw, zoals een schuilgelegenheid voor vee of een machineberging, waarbij geldt dat:

a de bedrijfsmatige noodzaak moet worden aangetoond;
b de oppervlakte van een gebouw maximaal 40 m² mag bedragen;
c de goot- en bouwhoogte van een gebouw maximaal 3 m respectievelijk 6 m mag bedragen;
d de afstand van een gebouw tot een bestemmingsgrens minimaal 10 m moet bedragen;

e burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering van het hulpgebouw, met het oog op:
   1 behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
   2 verkeersveiligheid;
   3 milieuhygiëne;
   4 beeldkwaliteit.

## 4.5 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en/of werkzaamheden, geen normaal onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren of te laten uitvoeren:

a het aanleggen van verharde wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 20 $m^2$;
b het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden;
c het zaaien en inplanten van bomen en andere houtopstanden;
d het afgraven of ophogen van gronden;
e het scheuren van gras- en rietland;
f het aanbrengen, dan wel wijzigen van een drainagesysteem;
g het graven, vergraven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten;
h (het wijzigen van het ten tijde van de vaststelling van het plan bestaande waterpeil door (het aanbrengen of verwijderen van dijken en dammen;
i het aanbrengen van ondergrondse en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet. (pm toetsingkader)

## Artikel 5 Leidingstrook

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiðingstrook aangewezen gronden zijn 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 verkeerswegen en waterlopen;
d extensief agrarisch en recreatief medegebruik;
e extensief verkeerskundig en waterhuishoudkundig medegebruik;
f extensief medegebruik ten behoeve van natuur- en landschapsontwikkeling;

met de daarbij behorende:

g werken, geen bouwwerken zijnde;
h waterhuishoudkundige voorzieningen;
i nutsvoorzieningen.

waarbij geldt dat:

j de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Olie;
   2 Waarde-Cultuurhistorie;
   3 Waterstaat-Waterkering.

### 5.2 Bouwregels

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 bouwwerken zijn niet toegestaan.

## Artikel 6 Natuur-1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor Natuur-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a natuur- en stiltegebied;
b behoud, herstel en versterking van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
c extensief recreatief medegebruik;
d ecologische verbindingszones;
e water-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor natuurlijke waterzuivering;

met de daarbij behorende:

f bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g toegangswegen en paden;
h parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein;
i extensief agrarisch gebruik, indien en voor zover niet strijdig met de ontwikkeling en/of het beheer van het natuur- en stiltegebied;
j beheers- en nutsvoorzieningen.

waarbij geldt dat:

k de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Brandstof;
   2 Leiding-Leidingstrook;
   3 Leiding-Olie;
   4 Waarde-Cultuurhistorie;
   5 Waterstaat-Waterkering.

### 6.2 Bouwregels

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;
b de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen.

### 6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 voor een gebouw ten behoeve van onderhoud, beheer, informatie-voorziening, kijkhut of schuilgelegenheid, alsmede nutsvoorzieningen, waarbij geldt dat de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.

## Artikel 7 Natuur-2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a natuurakkers;
b agrarisch medegebruik;
c behoud, herstel en versterking van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
d extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

e gebouwen ten behoeve van het agrarisch medegebruik;
f bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g water-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h toegangswegen en paden;
i beheers- en nutsvoorzieningen.

waarbij geldt dat:

j de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Brandstof;
   2 Leiding-Leidingstrook;
   3 Leiding-Olie;
   4 Waarde-Cultuurhistorie;
   5 Waterstaat-Waterkering.

### 7.2 Bouwregels

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 uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak (pm kaart);
b de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 4,5 m respectievelijk 10 m bedragen;
c de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een bouwvlak, mag bedragen:
   1 maximaal 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
   2 maximaal 7 m voor palen en masten;
   3 maximaal 5 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten een bouwvlak, mag maximaal 5 m bedragen.

### 7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 voor een gebouw ten behoeve van onderhoud, beheer, informatie-voorziening, kijkhut of schuilgelegenheid, alsmede nutsvoorzieningen, waarbij geldt dat de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.

### 7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de realisering van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat een goede landschappelijke, verkeerskundige en milieukundige inpassing verzekerd dient te zijn.

## Artikel 8 Recreatie-1

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a extensief recreatief gebruik, in de vorm van:
   1 parken, recreatieweiden en speelterreinen;
   2 recreatieve routes voor langzaam verkeer, inclusief vaarroutes;
   3 volkstuinen;
   4 visvijvers;
b recreatieve voorzieningen, in de vorm van:
   1 educatieve voorzieningen;
   2 bij een golfbaan behorende voorzieningen;
   3 horeca, inclusief kamerverhuur;
   4 kinderboerderij;
   5 outdoor-activiteiten;
   6 detailhandel ten behoeve van de verkoop van streekproducten;
c gebiedsontsluitingsweg, ter plaatse van de aanduiding gebiedsontsluitingsweg;
d parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein;
e faciliteiten ten behoeve van (en behorende bij) de aangrenzende zorgboerderij;
f natuurlijke gebieden, ecologische verbindingszones en bos;
g agrarisch medegebruik;
h agrarische hulpgebouwen, ter plaatse van de aanduiding opslag;
i behoud, herstel en versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, waaronder in elk geval worden begrepen:
   1 het verkavelingspatroon;
   2 de dijkenstructuur;
   3 houtsingels ter plaatse van kavelscheidingen;
   4 beeldbepalende bebouwing (pm kaart);

met de daarbij behorende:

j gebouwen;
k bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
l terreinen, wegen, paden en parkeervoorzieningen;
m water-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
n beheers- en nutsvoorzieningen.

waarbij geldt dat:

o de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Brandstof;
   2 Leiding-Leidingstrook;
   3 Leiding-Olie;
   4 Waarde-Cultuurhistorie;
   5 Waterstaat-Waterkering.

## 8.2 Bouwregels (voorlopig)

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:

**t.a.v. extensieve recreatieve voorzieningen (lid 1, sub a):**

a gebouwen zijn niet toegestaan;
b van een bouwperceel mag maximaal 5% worden bebouwd;
c de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen:
   1 maximaal 3 m voor lichtmasten en verkeersvoorzieningen;
   2 maximaal 6 m voor speelvoorzieningen:
   3 maximaal 8 m voor vlaggenmasten;
   4 maximaal 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**t.a.v. recreatieve voorzieningen (lid 1, sub b):**

d (PM, nader te bepalen)

**t.a.v. faciliteiten zorgboerderij (lid 1, sub e):**

e (PM, nader te bepalen)

**t.a.v. agrarische hulpgebouwen (lid 1, sub h):**

f gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding opslag;
g de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3 m respectievelijk 6 m bedragen;
h de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

**t.a.v. overige functies als bedoeld in lid 1:**

i gebouwen zijn niet toegestaan;
j de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

## 8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met het oog op:

a behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
b verkeersveiligheid;
c milieuhygiëne;
d beeldkwaliteit.

## 8.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a, sub f en sub 1, en toestaan dat een gebouw wordt opgericht, waarbij geldt dat:

a de oppervlakte van een gebouw maximaal 25 $m^2$ mag bedragen;
b de bouwhoogte van een gebouw maximaal 4 m mag bedragen;
c de afstand van een gebouw tot een bestemmingsgrens minimaal 10 m moet bedragen;
d burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering van het hulpgebouw, met het oog op:
   1 behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
   2 verkeersveiligheid;
   3 milieuhygiëne;
   4 beeldkwaliteit.

### 8.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de realisering van aanvullende parkeervoorzieningen, met dien verstande dat een goede landschappelijke, verkeerskundige en milieukundige inpassing verzekerd dient te zijn.

### 8.6 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en/of werkzaamheden, geen normaal onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren of te laten uitvoeren:

a het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 20 $m^2$ met uitzondering van het aanleggen en verharden van wegen ter ontsluiting van agrarische bouwpercelen en woningen;
b het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden;
c het zaaien en inplanten van bomen en andere houtopstanden;
d het afgraven of ophogen van gronden;
e het scheuren van gras- en rietland;
f het aanbrengen, dan wel wijzigen van een drainagesysteem;
g het graven, vergraven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten;
h (het wijzigen van het ten tijde van de vaststelling van het plan bestaande waterpeil door (het aanbrengen of verwijderen van dijken en dammen;
i het aanbrengen van ondergrondse en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

## Artikel 9 Recreatie-2

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a recreatie-concentratiegebied, ten behoeve van de volgende functies:
   1 faciliteiten ten behoeve van de bezoekers van de in dit plan gelegen natuur- en recreatieve gebieden;
   2 vergader- en congresfaciliteiten;
   3 (pm overige nader te bepalen);
b parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

c gebouwen;
d bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e terreinen, wegen, paden en parkeervoorzieningen;
f water-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g nutsvoorzieningen.

waarbij geldt dat:

h de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Brandstof;
   2 Leiding-Leidingstrook;
   3 Leiding-Olie;
   4 Waarde-Cultuurhistorie;
   5 Waterstaat-Waterkering.

### 9.2 Bouwregels

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 de afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens moet minimaal 10 m bedragen;
b de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 10 m bedragen;
c de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:
   1 8 m voor licht- en vlaggenmasten;
   2 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met het oog op:

a behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
b verkeersveiligheid;
c milieuhygiëne;
d beeldkwaliteit.

## Artikel 10 Recreatie-3

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie-3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a dagrecreatieve voorzieningen;

met de daarbij behorende:

b bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c water-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d toegangswegen en paden;
e nutsvoorzieningen.

waarbij geldt dat:

f de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Brandstof;
   2 Leiding-Leidingstrook;
   3 Leiding-Olie;
   4 Waarde-Cultuurhistorie;
   5 Waterstaat-Waterkering.

### 10.2 Bouwregels

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 van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen:
   1 maximaal 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
   2 maximaal 7 m voor palen en masten;
   3 maximaal 5 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 10.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 voor een gebouw ten behoeve van onderhoud, beheer, informatie-voorziening, kijkhut of schuilgelegenheid, alsmede nutsvoorzieningen, waarbij geldt dat de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.

## Artikel 11 Sport-1

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De als Sport-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a golfbaan;

met de daarbij behorende:

b gebouwen;
c bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d dagrecreatieve voorzieningen;
e clubgebouwen, dienstgebouwen en ondergeschikte horecavoorzieningen;
f wegen, paden en parkeerterreinen;
g water-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h nutsvoorzieningen;

waarbij geldt dat:

i de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Brandstof;
   2 Leiding-Leidingstrook;
   3 Leiding-Olie;
   4 Waarde-Cultuurhistorie;
   5 Waterstaat-Waterkering.

### 11.2 Bouwregels

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 hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met uitzondering van maximaal 2 bijgebouwen, tot een maximale oppervlakte van 25 $m^2$ per gebouw;
b de afstand van een bijgebouw tot een weg en/of een andere bestemming moet minimaal 10 m bedragen;
c de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag bedragen:
   1 voor hoofdgebouwen: maximaal 6 m respectievelijk 10 m;
   2 voor bijgebouwen: maximaal 3 m respectievelijk 6 m;
d bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
   1 maximaal 2,5 m voor erf- en terreinafscheidingen;
   2 maximaal 8 m voor overdekte afslagplaatsen;
   3 maximaal 10 m voor palen en masten;
   4 maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Artikel 12 Sport-2

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a sportvelden;

met de daarbij behorende:

b clubgebouwen, dienstgebouwen en ondergeschikte horecavoorzieningen;
c welzijnsvoorzieningen;
d wegen, paden en parkeerterreinen;
e groenvoorzieningen;
f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g nutsvoorzieningen.

waarbij geldt dat:

h de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Brandstof;
   2 Leiding-Leidingstrook;
   3 Leiding-Olie;
   4 Waarde-Cultuurhistorie;
   5 Waterstaat-Waterkering.

### 12.2 Bouwregels

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 uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met uitzondering van maximaal 3 dienstgebouwen, tot een maximale oppervlakte van 15 $m^2$ per gebouw;
b de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag bedragen:
   1 voor dienstgebouwen (als bedoeld onder a): maximaal 3,5 m;
   2 voor overige gebouwen: maximaal 4 m respectievelijk 8 m;
c bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
   1 maximaal 2,5 m voor erf- en terreinafscheidingen;
   2 maximaal 10 m voor palen en masten;
   3 maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Artikel 13 Verkeer

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a gebiedsontsluitingswegen;
b erftoegangswegen;
c verblijfsgebieden;
d parkeerplaatsen en –terreinen;
e water-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f nutsvoorzieningen.

waarbij geldt dat:

g de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Brandstof;
   2 Leiding-Leidingstrook;
   3 Leiding-Olie;
   4 Waarde-Cultuurhistorie;
   5 Waterstaat-Waterkering.

### 13.2 Bouwregels

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 de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen.

## Artikel 14 Water

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De als Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a waterwegen;
b waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

c voorzieningen voor de scheepvaart;
d oevers en groenvoorzieningen;
e nutsvoorzieningen;

waarbij geldt dat:

f de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Brandstof;
   2 Leiding-Leidingstrook;
   3 Waterstaat-Waterkering.

### 14.2 Bouwregels

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;
b de bouwhoogte mag maximaal 15 m bedragen.

### 14.3 Aanlegvergunning

a Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   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, aanlegplaatsen of verhardingen;
   6 het indrijven van palen of andere voorwerpen in oevers of waterbodems;
b Het onder a 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.
c De aanlegvergunning wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in onder a 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.
d Voordat burgemeester en wethouders een aanlegvergunning verlenen vragen zij advies aan de over de waterweg bevoegde beheersinstantie.

## Artikel 15 Water-Waterkering

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De als Water-Waterkering aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a primaire waterkeringen;

met de daarbij behorende:

b onderhoudswegen en beheersvoorzieningen;
c voorzieningen ten behoeve van ecologische verbindingszones;
d langzaam verkeersvoorzieningen;
e extensief recreatief medegebruik;

waarbij geldt dat:

f de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Brandstof;
   2 Leiding-Leidingstrook;
   3 Leiding-Olie;
   4 Waarde-Cultuurhistorie;
   5 Waterstaat-Waterkering.

### 15.2 Bouwregels

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;
b de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen.

## Artikel 16 Wonen

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor

a woningen;
b zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding zorgboerderij;
c de uitoefening van een beroep aan huis, met inachtneming van de volgende regels:
   1 de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 30 $m^2$ per woning bedragen;
   2 er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
   3 detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
   4 er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
   5 het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
   6 de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;

waarbij geldt dat:

d de bestemming gedeeltelijk samenvalt met de volgende dubbelbestemming(en): (pm zone op kaart)
   1 Leiding-Brandstof;
   2 Leiding-Leidingstrook;
   3 Leiding-Olie;
   4 Waarde-Cultuurhistorie;
   5 Waterstaat-Waterkering.

### 16.2 Bouwregels

Ter plaatse van de binnen de bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

**t.a.v. van hoofdgebouwen:**

a per bestemmingsvlak mag het bestaande aantal woningen niet worden vergroot;
b de inhoud van een woning mag maximaal 700 $m^3$ bedragen;
c de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 6 m respectievelijk 10 m bedragen:
d de afstand van gebouwen tot aan de bestemming Verkeer moet minimaal 5 m bedragen;
e de afstand van een gebouw tot aan een aangrenzend woonperceel moet minimaal 10 m bedragen;

**t.a.v. aan- en uitbouwen, bijgebouwen overkappingen:**

f bij ieder hoofdgebouw zijn, op een afstand van minimaal 3 m achter (het denkbeeldig verlengde van) de voorgevel van dat hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
g de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag maximaal 75 $m^2$ bedragen, mits niet meer dan 60 % van het zij- en achtererf van dat hoofdgebouw wordt bebouwd;
h de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
i de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;

j de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,25 m
k de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 5 m bedragen;

**t.a.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:**
l de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen:
1 maximaal 7 m voor palen en masten;
2 maximaal 2 m voor erf- en terreinafscheidingen voorzover gelegen achter de (verlengden van de) naar de weg gekeerde gevel;
3 maximaal 1 m voor overige erf- en terreinafscheidingen;
4 maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen, ter waarborging van:
a de verkeersveiligheid;
b beeldkwaliteit;
c de bezonning en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

## 16.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2:
a onder f, voor een afwijkende situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
b onder g, voor een gezamenlijke oppervlakte tot maximaal 100 $m^2$ mits het zij- en achtererf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.

## 16.5 Wijzigingsbevoegdheid

(pm wijzigingsbevoegdheid t.b.v. regeling "ruimte voor ruimte")

## Artikel 17 Leiding-Brandstof (dubbelbestemming)

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De als Leiding-Brandstof aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor instandhouding, bescherming en beheer van een brandstofleiding en/of voor een vrijwaringszone in verband met de externe veiligheid. (pm zone op kaart)

### 17.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden zijn bouwwerken niet toegestaan.

### 17.3 Ontheffing van de bouwregels

a Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2, voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen.
b De bouwwerken als bedoeld onder a 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 lid 1 genoemde doeleinden ontstaat.
c Alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de brandstofleiding.

### 17.4 Specifieke gebruiksregels

a De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.
b 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.

### 17.5 Aanlegvergunning

a Het is verboden op of in de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
    1 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;
    2 het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    3 het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand.
b Het onder a vervatte 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.
c Alvorens aanlegvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de brandstofleiding.

## Artikel 18 Leiding-Gas (dubbelbestemming)

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De als Leiding-Leidingstrook aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor instandhouding, bescherming en beheer van een gasleiding en/of voor een vrijwaringszone in verband met de externe veiligheid. (pm zone op kaart)

### 18.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden zijn bouwwerken niet toegestaan.

### 18.3 Ontheffing van de bouwregels

a Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2, voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen.

b De bouwwerken als bedoeld onder a 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 lid 1 genoemde doeleinden ontstaat.

c Alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de gasleiding.

### 18.4 Specifieke gebruiksregels

a De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.

b 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 Aanlegvergunning

a Het is verboden op of in de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   1 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;
   2 het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
   3 het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand.

b Het onder a vervatte 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.

c Alvorens aanlegvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de gasleiding.

## Artikel 19 Leiding-Leidingstrook (dubbelbestemming)

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De als Leiding-Leidingstrook aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor instandhouding, bescherming en beheer van een leidingstrook en/of voor een vrijwaringszone in verband met de externe veiligheid. (pm zone op kaart)

### 19.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden zijn bouwwerken niet toegestaan.

### 19.3 Ontheffing van de bouwregels

a Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2, voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen.

b De bouwwerken als bedoeld onder a 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 lid 1 genoemde doeleinden ontstaat.

c Alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de leidingstrook.

### 19.4 Specifieke gebruiksregels

a De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.

b 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 Aanlegvergunning

a Het is verboden op of in de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   1 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;
   2 het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
   3 het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand.

b Het onder a vervatte 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.

c Alvorens aanlegvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de leidingstrook.

## Artikel 20 Leiding-Olie (dubbelbestemming)

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De als Leiding-Olie aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor instandhouding, bescherming en beheer van een olieleiding en/of voor een vrijwaringszone in verband met de externe veiligheid. (pm zone op kaart)

### 20.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden zijn bouwwerken niet toegestaan.

### 20.3 Ontheffing van de bouwregels

a Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2, voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen.
b De bouwwerken als bedoeld onder a 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 lid 1 genoemde doeleinden ontstaat.
c Alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de olieleiding.

### 20.4 Specifieke gebruiksregels

a De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.
b 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.

### 20.5 Aanlegvergunning

a Het is verboden op of in de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
    1 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;
    2 het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    3 het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand.
b Het onder a vervatte 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.
c Alvorens aanlegvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de olieleiding.

## Artikel 21 Waarde-Archeologie (dubbelbestemming)

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De als Waarde-Archeologie aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. (pm zone op kaart)

### 21.2 Bouwregels

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: (pm afhankelijk uitkomsten archeologisch onderzoek)

### 21.3 Specifieke gebruiksregels

a De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.

b 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.

### 21.4 Aanlegvergunning

a In aanvulling op het bepaalde in lid 2 is het op of in de gronden met de bestemming Waarde-archeologie verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1 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 30 cm;
   2 het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
   3 het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand.

b Het in onder a vervatte 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.

### 21.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de grens van de bestemming Waarde-Archeologie wijzigen indien en voor zover op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

## Artikel 22 Waterstaat-Waterkering (dubbelbestemming)

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor instandhouding en beheer van waterkeringen.

### 22.2 Bouwregels

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 waterstaatsdoeleinden;
b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

### 22.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in het vorige lid met inachtneming van de volgende regels:

a ontheffing 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 horen burgemeester en wethouders het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

### 22.4 Specifieke gebruiksregels

a De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.
b 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 Aanlegvergunning.

a Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1 het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
   2 het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   3 het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
   4 het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.
b Het in sub a 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.
c alvorens een besluit over ontheffing te nemen horen burgemeester en wethouders het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

# HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

## Artikel 23 Anti dubbeltelregel

**23.1 Basisregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 24 Algemene bouwregels

### 24.1 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

### 24.2 Bestaande afwijkingen

Een bestaand bouwwerk, waarvan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de feitelijk aanwezige hoogte, oppervlakte of afstand tot een ander gebouw of een grenslijn in strijd is met een in dit plan voorgeschreven maximum dan wel minimum hoogte, oppervlakte of afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

## Artikel 25 Algemene gebruiksregels

### 25.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

a als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

b als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover het betreft parkeren en overigens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

c als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;

d voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

### 25.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Als een verboden gebruik wordt voorts beschouwd het gebruik:

a van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van:

1 goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;

2 agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;

b van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;

c van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie.

### 25.3 Ontheffing ten behoeve van meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 1 en 2 indien strikte toepassing van deze regels leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

## Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

### 26.1 Afpalingsrecht eendenkooi

Bij het bouwen binnen de aanduiding Afpalingsrecht eendenkooi moet rekening worden gehouden met het bepaalde in artikel 59 van de Flora- en faunawet.

## Artikel 27 Algemene ontheffingsregels

### 27.1 Algemene ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels van het plan, voor:

a het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, gasreduceerstations, gemaalgebouwtjes, schakelkasten, transformatorstations, dienstgebouwtjes ten behoeve van onderhoud of gebruik van openbaar groen, wegen en speelplaatsen mits de oppervlakte van elk van deze gebouwtjes niet meer zal bedragen dan 20 m² en de hoogte ervan niet meer zal bedragen dan 4 m;

b het overschrijden van de regels inzake de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen, alsmede de inhoud van gebouwen met niet meer dan 10%;

c het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;

d het in geringe mate, doch met niet meer dan 2,50 m afwijken van een bestemmingsgrens, voorzover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

### 27.2 Ontheffing voor logiesverblijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels van het plan voor de vestiging van een bedrijfsmatig logiesverblijf (Bed and Breakfast) met inachtneming van de volgende regels:

a de primaire functie van het perceel moet in overwegende mate behouden blijven;

b nabijgelegen percelen mogen niet in onevenredige mate hinder ondervinden;

c in een pand zijn maximaal 6 logieskamers toegestaan;

d de oppervlakte per logieskamer mag maximaal 30 $m^2$ bedragen;

e of bij de logieskamers zijn zelfstandige kookgelegenheden niet toegestaan;

f er moet een nachtregister worden bijgehouden;

g er mag geen permanente bewoning plaatsvinden;

h het nachtverblijf mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen;

i er moet volledig op eigen terrein worden geparkeerd.

### 27.3 Ontheffing voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels van het plan ten behoeve van het creëren van mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

a de oppervlakte voor mantelzorg mag maximaal 60 $m^2$ bedragen;

b er moet volledig op eigen terrein worden geparkeerd;

c de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen mogen niet in onevenredige mate worden beperkt;

d mantelzorg mag alleen plaatsvinden vanuit een onzelfstandige woonruimte;

e inwoning mag alleen plaatsvinden in een aanbouw, een uitbouw, een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw;

f de bouwwerken dienen te voldoen aan de bouwtechnische eisen voor woningen;

g er moet een indicatie door of vanwege de gemeente Albrandswaard zijn afgegeven.

**27.4 Voorwaarden waaronder ontheffing kan worden verleend**

Een ontheffing als bedoeld in dit artikel kan niet worden verleend, indien de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen in onevenredige mate worden beperkt en/of indien ter plaatse aanwezige waarden op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 28 Algemene Wijzigingsregels

### 28.1 Aanpassing wegenstructuur

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van een aanpassingen van de wegenstructuur, onder de volgende voorwaarden:

(pm - nadere invulling n.a.v. nader onderzoek verkeersstructuur)

### 28.2 Aanpassing hoofdwatergang

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van een aanpassing van het stelsel van hoofdwatergangen, onder de volgende voorwaarden:

a een goede waterhuishouding moet worden gewaarborgd;
b een goede verkeerskundige ontsluiting moet worden gewaarborgd;
c voordat een wijzigingsplan wordt vastgesteld vragen burgemeester en wethouders advies aan het ter plaatse bevoegde waterschap dan wel hoogheemraadschap.

## Artikel 29 Verwerkelijking in de naaste toekomst

### 29.1 Aanwijzing

Met betrekking tot de aangegeven bestemmingen wordt, voor zover het gronden betreft waarvan het gebruik afwijkt op het moment van rechtsgeldig worden van het bestemmingsplan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening, de verwezenlijking van het bestemmingsplan in de naaste toekomst nodig geacht.

## Artikel 30 Algemene procedureregels

**30.1 Toepassing uniforme voorbereidingsprocedure Awb**

Op de voorbereiding van de in deze regels bedoelde wijzigings- en ontheffingsbesluiten is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van overeenkomstige toepassing.

## Artikel 31 Overige regels

**31.1 Handhaving stelsel van hoofdwatergangen**

Bij de verwezenlijking van het plan geldt dat het stelsel van hoofdwatergangen gehandhaafd dient te blijven, met dien verstande dat verlegging of verbreding van watergangen is toegestaan.

**31.2 Handhaving bestaande hoeveelheid open water**

Bij de verwezenlijking van de bestemmingen Natuur-1, Natuur-2 en Recreatie-1, geldt dat de totale oppervlakte bestaand open water, zijnde 19 ha, als minimum dient te worden gehandhaafd.

# HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 32 Overgangsrecht

### 32.1 Overgangsrecht bouwwerken

a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 32.2 Overgangsrecht gebruik

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 het eerste lid, 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 het eerste lid, na 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 Het eerste lid 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 33 Slotregel

### 33.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Buytenland van de gemeente Albrandswaard"

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Albrandswaard

in de openbare vergadering van (***)

de griffier, de voorzitter,