

BESTEMMINGSPLAN BUIJTENLAND VAN RHOON

Nota inspraak en vooroverleg

29 november 2021 (21-01-2022 gerectificeerd)



DATUM 29 november 2021 (pagina 9 en 10 zijn op 21-01-2022 gerectificeerd)
KENMERK NL.IMRO.0613.BPBuitenlandvRh21-ONT1

DOOR Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon
STATUS Definitief

INHOUD

Voorwoord	5
1. Inleiding	7
2. Thematische beantwoording	9
2.1 Thema 1 – Graaf van Portland	9
2.2 Thema 2 – Verkeer en parkeren	15
3. Inspraakreacties	17
3.1 Inspreker 1	21
3.2 Inspreker 2	22
3.3 Inspreker 3	23
3.4 Inspreker 4	24
3.5 Inspreker 5	26
3.6 Inspreker 6	27
3.7 Inspreker 7	28
3.8 Inspreker 8	29
3.9 Inspreker 9	30
3.10 Inspreker 10	31
3.11 Inspreker 11	32
3.12 Inspreker 12	33
3.13 Inspreker 13	35
3.14 Inspreker 14	35
3.15 Inspreker 15	36
3.16 Inspreker 16	38
3.17 Inspreker 17	40
3.18 Inspreker 18	42
3.19 Inspreker 19	43
3.20 Inspreker 20	44
3.21 Inspreker 21	45
3.22 Inspreker 22	46
3.23 Inspreker 23	51
3.24 Inspreker 24	52
3.25 Inspreker 25	53
3.26 Inspreker 26	54
3.27 Inspreker 27	55
3.28 Inspreker 28	56
3.29 Inspreker 29	57
3.30 Insprekers 30 t/m 88 en 91 t/m 154	58
3.31 Inspreker 89 en 90	59
4. overlegreacties	61
4.1 TenneT TSO B.V.	62
4.2 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	63
4.3 LSNed	64
4.4 Gemeenteraad Barendrecht	66
4.5 College B&W gemeente Barendrecht	67

4.6	Provincie Zuid Holland	70
1.	Ambtshalve wijzigingen	74
1.1	Ambtshalve opmerkingen, algemeen	74
1.1.1	Toelichting	74
1.1.2	Regels	74
1.1.3	Verbeelding	74
1.2	Ambtshalve opmerkingen n.a.v. inloopavond ALV, 9 juni 2021	75
1.3	Ambtshalve opmerkingen n.a.v. terugkoppeling ALV, 7 juli 2021	81

VOORWOORD

Aan het opstellen van dit bestemmingsplan zijn er enige zaken vooraf gegaan. Allereerst is de aanwijzing door de Rijksoverheid van dit gebied in het Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening (Barro). Bij de ontwikkeling van de tweede Maasvlakte is in de Planologisch Kernbeslissing Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR) vastgelegd dat de leefbaarheid van de regio verbeterd zou worden. Het Buitenland van Rhoon is één van de locaties waar de leefbaarheid verbeterd wordt. Er is reeds een bestemmingsplan (het vigerende plan) Buitenland van Rhoon opgesteld die dit mogelijk moest maken. Voor het uitvoeren van dit bestemmingsplan bestond onvoldoende draagvlak. In 2014 is door lokale agrariërs daarom een alternatief plan voorgesteld. Dit plan is uiteindelijk door de Tafel van Borging omarmd op de voorwaarde dat het plan samen met betrokken natuur- en recreatiepartijen verder zal worden uitgewerkt tot gedeelde verifieerbare doelen.

Deze uitwerking is uiteindelijk gerealiseerd in het Streefbeeld Buitenland van Rhoon. Het Streefbeeld wordt gerealiseerd door de gebiedscoöperatie waarin (lokale) natuurpartijen, agrarische ondernemers en recreatieondernemers op een gelijkwaardige manier samenwerken. Het Streefbeeld is door de provincie Zuid-Holland (2018) en door de gemeente Albrandswaard (2020) vastgesteld. Het vervolg op het Streefbeeld is het opstellen van een bestemmingsplan die het mogelijk moet maken het Streefbeeld te realiseren. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarvan de eerste proeve. Het proces tot vaststelling van dit bestemmingsplan is weer een stap dichterbij een prachtige toekomst voor het gebied en iedereen die daarvan wil genieten.

1. INLEIDING

Het voorontwerp van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Buitenland van Rhoon', inclusief de ruimtelijke onderbouwing 'Graaf van Portland' met identificatienummer NL.IMRO.0613.BPBuitenlandvRh21-VO01 heeft van 4 juni 2021 tot en met 15 juli 2021 ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Ook is tijdens deze periode het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Gemeenten zijn niet verplicht om het voorontwerp te publiceren. In dit geval hebben de gebiedscoöperatie en de gemeente besloten om dit wel te doen. De gebiedscoöperatie hecht er veel waarde aan dat het een breed gedragen plan is. Door het voorontwerp voor inspraak te publiceren krijgen betrokkenen de mogelijkheid vroegtijdig aan te sluiten bij de planvorming in het gebied. Zo vormt zich een zo breed mogelijk gedragen bestemmingsplan.

Tijdens deze periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarbij zijn ook twee inloopavonden georganiseerd, waarvan de eerste op 9 juni 2021 voor leden van de gebiedscoöperatie toegankelijk was en de tweede op 16 juni 2021 voor iedereen. Op deze avonden is het voorontwerpbestemmingsplan gepresenteerd en kon men in gesprek met de gebiedscoöperatie, gemeente en opstellers van het voorontwerpbestemmingsplan om vragen te stellen en opmerkingen achter te laten. Op 7 juli 2021 heeft er voor leden van de gebiedscoöperatie nog een terugkoppeling plaatsgevonden op basis van de vragen die op 9 juni 2021 waren gesteld.

Er zijn 154 inspraakreacties en 7 vooroverlegreacties ontvangen. De inspraakreacties zijn in deze Nota samengevat en van beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven hoe de inspraakreacties zijn betrokken bij de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan. De indieners zullen bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk worden geïnformeerd over de beantwoording van de ingediende reactie. Daarnaast zijn van de overlegpartners zes overlegreacties ontvangen. Ook deze zijn samengevat en van een beantwoording voorzien. De samenvatting en beantwoording van de overlegreacties vindt u in hoofdstuk 3 van deze nota.

Deze nota wordt bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan elektronisch beschikbaar gesteld als bijlage bij het bestemmingsplan. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Voor de inhoudelijke beoordeling van de inspraakreacties en de beantwoording is dit ook niet noodzakelijk. Om die redenen zijn geen NAW gegevens vermeld.

Veel reacties zien op specifieke locaties of percelen in het plangebied. Om een leesbare Nota Inspraak en vooroverleg te maken, is het wenselijk om deze locaties wel te benoemen, zodat eenieder kan opmaken waarover wordt gesproken, wat vanuit het oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid wenselijk is. Hierbij is alleen een straatnaam met huisnummer en woonplaats genoemd. Op basis hiervan is voldoende duidelijk op welk perceel een reactie ziet.

Vervolgprocedure

Nadat de gemaakte opmerkingen in deze Nota Inspraak en vooroverleg zijn verwerkt gaat dit plan een volgende fase in. De gemeente zal dit bestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan publiceren. Dit betekent voor betrokkenen dat er een nieuwe mogelijkheid bestaat om te reageren op dit plan. Het staat eenieder vrij om gedurende de 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt een zienswijze in te dienen. Ook dan wordt er weer een nota van beantwoording geschreven (Nota Zienswijzen). De gemeenteraad besluit uiteindelijk of het bestemmingsplan, al of niet gewijzigd op basis van zienswijzen, wordt vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan nogmaals ter inzage gelegd. Een ieder heeft dan de mogelijkheid om beroep tegen het bestemmingsplan in te dienen bij de Raad van State.

Leeswijzer

Deze nota bestaat uit vijf hoofdstukken.

- In hoofdstuk 2 wordt een thematische beantwoording gegeven over een aantal terugkerende onderwerpen uit de inspraakreacties. Met de thematische beantwoording zorgen we er voor dat deze onderwerpen makkelijk terug zijn te vinden en van één heldere beantwoording worden voorzien. Het voorkomt ook dat er teveel herhaling optreedt bij de beantwoording van de afzonderlijke reacties. Daar waar de reactie betrekking heeft op één van deze ontwerpen, zal korthedshalve naar de thematische beantwoording worden verwezen.
- Hoofdstuk 3 bevat de samenvatting van de afzonderlijke inspraakreacties en de daarbij behorende beantwoording. Per reactie is een conclusie opgenomen of die reactie tot aanpassing van het plan heeft geleid.
- Hoofdstuk 4 omvat de samenvatting van de overlegreacties en de daarbij behorende beantwoording.
- Hoofdstuk 5 omvat ambtshalve wijzigingen die in het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd. Deze komen niet specifiek uit één van de inspraak- of overlegreacties naar voren, maar komen voort uit een algehele controle- en aanscherpingsronde die de Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhooon over het voorontwerp heeft uitgevoerd.

2. THEMATISCHE BEANTWOORDING

2.1 Thema 1 – Graaf van Portland

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie	Insprekers
1	<p>Schaalgrootte</p> <p>Bijna alle insprekers met een reactie over de Graaf van Portland geven aan dat ze de horecavoorziening te ambitieus vinden voor de gegeven locatie. De gelegenheid zou veel kleinschaliger moeten zijn.</p> <p>Een aantal van de insprekers geeft aan dat de eerste verdieping gezien de activiteiten onnodig is en vraagt deze verdieping te verwijderen.</p> <p>Aantal bezoekers</p> <p>In de verkeersstudie van Goudappel Coffeng wordt gesproken over de komst van 1.200 bezoekers op zondagen tijdens piekmomenten. Dit vinden insprekers veel te veel voor de locatie waar de horecavoorziening wordt gevestigd aan de Koedood en in het stiltegebied.</p>	<p>Schaalgrootte</p> <p>Het is noch van initiatiefnemers van de Graaf van Portland, noch van de gebiedscoöperatie de bedoeling geweest om met de Graaf van Portland een grootschalige voorziening te realiseren.</p> <p>Om die reden is nogmaals goed naar de maatvoering gekeken en worden aanpassingen voorgesteld in het bestemmingsplan. Voor het hoofgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en overkappingen geldt een maximale bebouwd oppervlakte van 475 m², voor vrijstaande bijgebouwen 200 m² en voor het terras 200 m².</p> <p>Ondanks dat een beperking in de maatvoering wordt doorgevoerd, wordt wel vastgehouden aan de stijl van het gebouw, dat als een streekeigen boerenerf is vormgegeven en vergelijkbaar is met andere historische boerderijen in het gebied.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 4 en 11 meter. De grootte van het hoofdgebouw past bij de gekozen bouwstijl die typerend is voor de polder, het Hallenhuis. Dit komt voort uit het beeldkwaliteitsplan. In het ontwerp is uitgegaan van een nokhoogte van 10 meter en goothoogte van 3,5 meter.</p> <p>Aantal bezoekers</p> <p>Ook het aantal bezoekers op een drukke dag is bijgesteld. De genoemde 1.200 bezoekers was een ruwe inschatting van enkele jaren geleden en is als zodanig overgenomen in het verkeersrapport. Bij nader inzien is een inschatting van 600 à 700 bezoekers op een piekdag realistischer.</p> <p>In totaal wordt het aantal bezoekers dat in het hele gebied wordt verwacht op termijn (groei van nu naar 2026) geschat op 1,25 tot 3,3 miljoen over een heel jaar, wat correspondeert met 8.000 tot 22.000 bezoekers gedurende een piekdag. Dit zijn overigens aantallen die ook al mogelijk zijn op basis van het huidige bestemmingsplan Buytenland van Rhoon.</p> <p>Een deel van de bezoekers zal de Graaf van Portland aandoen.</p> <p>Bovendien spreiden de bezoekers van de Graaf van Portland zich gedurende de dag tussen 10 en 22 uur in de zomer en tussen 10 en 21 uur in de winter. De</p>	3, 9, 10, 11, 25, 27, 30 t/m 88 en 91 t/m 154

		maximale gelijktijdige bezetting is naar verwachting dan ook 150 tot 200 bezoekers. Dit aantal wordt niet gelijk behaald bij opening. Het aantal bezoekers groeit mee met de groei van bezoekers aan het plangebied Buijtenland van Rhoon.	
2	<p>Mogelijke verplaatsing</p> <p>Omdat de gelegenheid niet als wenselijk wordt ervaren, opperen een aantal insprekers dat deze beter passend is op een andere locatie, waarbij het gebied rond de Rhoonse Baan wordt genoemd, bij het noordelijke entrepunt van het gebied.</p>	<p>In het Streefbeeld staat op deze locatie een horecavoorziening beschreven en op de kaart weergegeven. Dit Streefbeeld is door zowel de gemeente, de provincie als de gebiedscoöperatie vastgesteld.</p> <p>De gemeenteraad heeft in 2019 goedkeuring gegeven om het initiatief 'Graaf van Portland' te onderzoeken. Daarmee is de planologische haalbaarheid van dit initiatief in een ruimtelijke onderbouwing onderzocht. Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt het initiatief aangepast (maatvoering met betrekking tot de maximale oppervlakten), maar van verplaatsing is geen sprake. Het initiatief past binnen het Streefbeeld en de uitvoering en vormgeving is door een landschapsarchitect beoordeeld en aangepast. De gekozen locatie geeft bovendien invulling aan de recreatieve ambities van het Streefbeeld.</p>	3, 10, 89 en 90
3	<p>Stiltegebied</p> <p>De Graaf van Portland is gelegen in een stiltegebied. Veel insprekers vragen zich af hoe dit rijmt met de komst van deze horecaontwikkeling. Kan de Graaf van Portland wel samengaan met de ligging in een stiltegebied?</p> <p>Insprekers doen daarom de suggestie ook het stiltegebied op de plankaart aan te duiden.</p>	<p>In het stiltegebied zijn geen nieuwe geluid producerende activiteiten toegestaan die niet bij het gebied passen. Aangezien de horecavoorziening in het Streefbeeld is opgenomen en het Streefbeeld is vastgesteld door de provincie en gemeente, is een horecavoorziening op deze locatie gewenst voor het tot uitvoering brengen van de ambities uit het Streefbeeld.</p> <p>Uiteraard gelden er beperkingen voor de Graaf van Portland waarmee geluidsoverlast tot een minimum wordt beperkt. Deze beperkingen zitten in de openingstijden, de schaal die is vertaald naar het toegestane oppervlakte van gebouwen van de horecavoorziening en het verbod om evenementen te organiseren. Daarmee is voldoende gedekt dat het stiltegebied niet wordt verstoord.</p> <p>Een gebiedsaanduiding is niet nodig. Het stiltegebied is al in de provinciale verordening aangeduid. Hierin is een verbod opgenomen om versterkte muziek af te spelen, waarmee via dit instrument de geluidsbelasting verder wordt beperkt. Dit geluidsaspect is daarmee eveneens geborgd en hoeft dus niet ook nog in het bestemmingsplan te worden geregeld (voorkomen dubbele regelgeving).</p>	10, 18, 23, 25, 30 t/m 154

4	<p>Andere horeca in de buurt</p> <p>Een aantal insprekers geeft aan dat er voldoende horeca in de buurt zit. Bijvoorbeeld in de Carnisse Veste of aan de andere kant van het plangebied bij Rhoon. Ook wordt er een recreatieve invulling gegeven aan een deel van de Koedoodse haven.</p>	<p>Er zitten inderdaad enkele andere horecagelegenheden op relatief korte afstand van de Graaf van Portland. Deze horecagelegenheden zijn geen onderdeel van het Streefbeeld en bedienen een andere doelgroep. De Graaf van Portland draagt als onderdeel (horecavoorziening) van het Streefbeeld bij aan de beleving van het gebied, waarin het een rustpunt vormt. Op die manier onderscheidt de Graaf van Portland zich ten opzichte van de nog te realiseren poorten van het gebied (de entrees), die gericht zijn op het opvangen van grote bezoekersstromen, die van daaruit het gebied gaan bezoeken.</p>	3, 18, 30 t/m 154
5	<p>Te weinig parkeerplaatsen</p> <p>Er zijn 32 parkeerplaatsen aangegeven. Insprekers verwachten dat dit te weinig parkeerplaatsen zijn, ondanks dat de verwachting dat slechts 40% van de bezoekers met de auto zal komen. Ook de naastgelegen parkeerplaatsen aan de Carnisse Grienden zijn vaak al overvol en zijn dan ook niet bruikbaar bij een te kort aan parkeerplaatsen bij de Graaf van Portland.</p> <p>Parkeeroverlast</p> <p>Door het te kort aan parkeerplaatsen en de vaak al overvolle situaties vrezen de insprekers dat de komst van de Graaf van Portland leidt tot meer parkeeroverlast aan de Koedood of zelfs in de aangrenzende wijk rondom de Carnisse Veste in de gemeente Barendrecht.</p>	<p>Het aantal van 32 parkeerplaatsen is niet voldoende bij een maximale bezetting. Het aantal parkeerplaatsen wordt daarom verhoogd naar 42.</p> <p>Ook wordt verwacht dat potentiële bezoekers het gebied wandelend of fietsend zullen bezoeken, waarmee met dit aantal parkeerplaatsen kan worden volstaan.</p> <p>Echter niet kan worden ontkend dat het Buitenland van Rhoon in de toekomst drukker bezocht gaat worden. Sterker nog, dat is ook een van de doelstellingen die vanuit de PKB van het Rijk is meegegeven.</p> <p>Om die reden maken de drie entrepunten om bezoekers op te vangen een belangrijk onderdeel uit van het geheel. Zo wordt autogebruik in het plangebied beperkt.</p> <p>Daarnaast wordt er door de gebiedscoöperatie een verkeerscirculatieplan opgesteld, waarin duidelijk wordt welke verkeersmaatregelen nodig zijn om het verkeer in goede banen te kunnen leiden. Ook is verbetering en uitbreiding van de fiets- en wandelinfrastructuur aan de orde.</p>	3, 9, 10, 11, 12, 18, 23, 27, 30 t/m 154

6	<p>Toename verkeer Koedood Insprekers ervaren de verkeerssituatie op de Koedood nu al als overbelast.</p>	<p>De Koedood blijkt in zijn huidige vormgeving voldoende capaciteit te hebben om de verwachte verkeersaantallen voor de verwachte bezoekersaantallen voor het gehele bestemmingsplan te kunnen verwerken. Daar komt bij dat de ontwikkeling Graaf van Portland maar in beperkte mate (zo'n 3 tot 9%) bijdraagt aan de totale verkeerstoename ten behoeve van Buitenland van Rhon. De beoogde ontwikkeling leidt op zichzelf niet tot knelpunten met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer.</p> <p>De gebiedscoöperatie (GC) stelt een inrichtingsplan op voor het Buitenland van Rhon, waarin onder andere aandacht besteed wordt aan verkeer en verkeersmaatregelen in zijn algemeenheid en de aanleg van fiets-, wandel- en ruiterspaden in het bijzonder. Deze maatregelen dragen bij aan het verbeteren van de verkeerssituatie, ook die op de Koedood. Zie ook beantwoording onder thema 2, verkeer en parkeren (paragraaf 2.2).</p>	3, 9, 10, 11, 12, 27, 30 t/m 88 en 91 t/m 154
7	<p>Sluitingstijden Een aantal insprekers wil dat de openingstijden van de Graaf van Portland verkort worden naar tot 20u zomers en tot 17u/18u in de winter.</p>	<p>Het bestemmingsplan is niet het instrument waarin openings- en sluitingstijden geregeld worden. De Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente ziet toe op de openings- en sluitingstijden van de Graaf van Portland. Er wordt een raamkaart afgegeven door de gemeente waarop deze informatie is weergegeven. Ook kunnen afspraken over openings- en sluitingstijden in de anterieure overeenkomst, die de gemeente met initiatiefnemer afsluit, worden vastgelegd.</p>	3, 9, 11, 27
8	<p>Evenementen/zaalverhuur Een aantal insprekers geeft aan dat het houden van evenementen en zaalverhuur niet past bij de horecavoorziening op deze locatie.</p>	<p>De gebiedscoöperatie is het hier mee eens. Het is niet de bedoeling hier evenementen te organiseren. Dit is ook niet mogelijk vanuit de provinciale verordening waarin voor het stiltegebied geldt dat er geen evenementen mogen worden georganiseerd. Evenementen verstoren namelijk de rust in een stiltegebied.</p> <p>Zaalverhuur wordt niet gezien als grootschalige activiteit en wordt daarom wel passend geacht op deze locatie. Dit geldt des te meer omdat het zaalverhuur binnen de toegestane oppervlakte moet worden ingevuld. En met het maximaal oppervlak is het kleinschalige karakter voldoende geborgd. Er is ruimte voor 50 personen.</p>	9, 11, 27

9	<p>Aantal zitplaatsen</p> <p>Een aantal insprekers merkt op dat er op pagina 32 van de ruimtelijke onderbouwing 110 zitplaatsen in de figuur vermeld staan. Op pagina 13 wordt gesproken over 75 zitplaatsen.</p>	<p>Het gaat om 75 zitplaatsen in het restaurant. Dit wordt aangepast in de ruimtelijke onderbouwing.</p>	<p>9, 11, 27</p>
10	<p>Geluidsoverlast</p> <p>Veel inspreker die tegenover de Graaf van Portland wonen (Havenkwartier, Barendrecht) of aan de Koedood vrezen dat er veel geluidsoverlast wordt veroorzaakt door de Graaf van Portland. Geluidsoverlast zit in meerdere zaken, met name het feit dat geluid ver draagt over water (over de Gaatkensplas) en zo als storend kan worden ervaren. Daarnaast dat er al veel overlast is van geluid door langsrijdend verkeer (toerende motoren bijvoorbeeld) en dat de Graaf van Portland nog meer verkeer veroorzaakt en daarmee meer geluidsoverlast.</p> <p>Insprekers zien ook graag een maximum aan het aantal zitplaatsen voor het terras genoemd worden om zo het volume te beperken.</p>	<p>Er gelden beperkingen voor de Graaf van Portland die geluidsoverlast tot een minimum beperken. Deze beperkingen zitten in de openingstijden, kleinschaligheid van het etablissement, en het verbod om evenementen te mogen organiseren. Ook wordt de maximale grootte van het terras geregeld in het bestemmingsplan.</p>	<p>3, 23, 30 t/m 154</p>
11	<p>Lichthinder</p> <p>Een aantal insprekers vreest dat er lichtvervuiling optreedt door de aanwezigheid van de Graaf van Portland in het stiltegebied.</p>	<p>Op het hele eiland van IJsselmonde wordt lichtvervuiling tegengegaan. Er is echter geen specifiek beleid dat dit regelt voor stiltegebieden. Het wil ook niet zeggen dat er geen licht is toegestaan. De Graaf van Portland draagt bij aan het tegengaan van lichtvervuiling richting de natuurgebieden door weinig verlichting aan te brengen en de verlichting die er is aan de kant van de Koedood te plaatsen. Zo worden lichthinder en verstoring van natuurkwaliteiten tot een minimum beperkt, onder meer door (bouw)verlichting aan te passen op de aanwezigheid van vleermuizen. Om dit te borgen worden er in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over lichthinder.</p>	<p>9, 11, 30 t/m 88 en 91 t/m 154</p>

12	<p>Verslechterd aanzien Koedood</p> <p>Een aantal insprekers vindt dat het aanzien van de Koedood vermindert met de komst van de Graaf van Portland. Voor een deel zit dat in de te hoge bebouwing in de vorm van de eerste verdieping op het gebouw. Die ziet een aantal insprekers liever verdwijnen.</p>	<p>Voor de ontwikkeling Graaf van Portland is door partijen (gebiedscoöperatie, provincie, gemeente, landschapsarchitect) veel aandacht besteed aan de inrichting van het perceel. Doel is om de nadelige effecten op de landschappelijke belevingswaarde zo veel mogelijk te beperken. Het perceel is zo ingericht dat het uitzicht op de achterliggende polder zo min mogelijk wordt geblokkeerd.</p> <p>Het perceel sluit daarom qua grootte aan bij de boerderijerven in de omgeving, zodat de ontwikkeling qua korrelgrootte in het dijklint past. De zichtlijnen vanaf de Koedood blijven grotendeels gehandhaafd door de bebouwing loodrecht op de dijk te situeren. Erfbeplanting staat in een lijn loodrecht op dijk. Deze vegetatie omzoomt het perceel en draagt bij aan het solitaire karakter van het erf in het polderlandschap.</p>	3,30 t/m 88 en 91 t/m 154
----	--	--	---------------------------

2.2 Thema 2 – Verkeer en parkeren

Deze thematische beantwoording heeft raakvlakken met reacties over de Graaf van Portland. Reacties omtrent verkeer/parkeren in relatie tot de Graaf van Portland zijn bij thema 1 reeds behandeld en worden hier daarom niet opnieuw herhaald.

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie	Insprekers
1	<p>Recreatiedruk/overlast/onveilige situaties</p> <p>Veel insprekers vallen over de toenemende recreatiedruk in relatie tot de verkeersoverlast die dit in hun ogen met zich mee brengt. Deze verkeersoverlast leidt dan naar verwachting weer tot onveilige verkeerssituaties. Het toenemende aantal recreanten dat in de komende jaren naar het Buitenland van Rhoon wordt getrokken zal met de auto komen, terwijl er nu door insprekers al vaak overlast wordt ervaren door bezoekers van het gebied, bijvoorbeeld door toerende automobilistenclubs en motorclubs. Ook is de verwachting dat meer bezoekers vaker zal leiden tot onveilige verkeerssituaties.</p>	<p>Zowel in het verkeersonderzoek als door insprekers wordt onderkend dat er knelpunten zijn in de verkeerssituatie die mogelijk worden versterkt als de recreatiedruk toeneemt. Dit is een direct gevolg van de besluitvorming rond de PKB-PMR, waarin is afgesproken dat het Buitenland van Rhoon een functie krijgt voor de regio die verkeer zal genereren. Om dit beheersbaar en veilig te houden zijn maatregelen nodig. Twee belangrijke maatregelen worden getroffen.</p> <p>1. We vangen bezoekers die met auto en openbaar vervoer het gebied bereiken op in 3 entrees, van waaruit het gebied wandelend of per fiets verder kan worden bezocht. Deze entrees liggen aan de randen, net buiten het Buitenland van Rhoon. In deze entrees kunnen voorzieningen worden ondergebracht, zoals horeca, bezoekerscentra, fietsverhuur en dergelijke. Dit alles om het gebied zoveel mogelijk autoluw te houden.</p> <p>2. Daarnaast zijn inrichtingsmaatregelen nodig. Deze inrichtingsmaatregelen kunnen enerzijds bijdragen aan het autoluw maken van het gebied (zoals wegen gedeeltelijk afsluiten of alleen voor bepaalde doelgroepen open stellen), anderzijds maatregelen die betrekking hebben op verkeersveiligheid. Dergelijke maatregelen kunnen gaan over de inrichting van bestaande wegen, maar ook de aanleg van nieuwe routestructuren voor langzaam verkeer, zodat deze gescheiden worden van snelverkeer.</p> <p>Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om dergelijke verkeersmaatregelen te nemen. Voor verkeerstechnische aanpassingen zijn afzonderlijke verkeersbesluiten nodig. Het bestemmingsplan moet verkeersmaatregelen wel mogelijk maken. Daar voorziet het bestemmingsplan in voldoende mate in. Om tot verkeersmaatregelen te komen, werkt de gebiedscoöperatie in overleg met de wegbeheerder (waterschap) verschillende inrichtingsvarianten uit.</p>	2, 5, 10, 12, 15, 17, 20 en 25

2	<p>Verkeersstudie niet representatief</p> <p>Door enkele insprekers wordt aangehaald dat de uitgevoerde verkeersstudie door Goudappel Coffeng (bijlage 2) in een niet representatieve periode is uitgevoerd of dat corona de cijfers minder of niet meer representatief maakt. Het onderzoek is afkomstig uit 2019.</p>	<p>Verkeerstellingen ten behoeve van het verkeersonderzoek zijn in april 2019 uitgevoerd. Deze periode betreft een piekmoment voor bezoekend autoverkeer. De gebiedscoöperatie is het daarom oneens met de reactie van insprekers dat de verkeerstellingen geen valide weergave geven van de verkeersdruk in het plangebied of dat de veranderde situatie door Covid-19 moet worden meegenomen. De gebiedscoöperatie ziet daarom geen aanleiding het verkeersonderzoek aan te passen.</p>	6 en 12
3	<p>Auto te gast/autoluw</p> <p>Een aantal insprekers geeft aan dat het gebied autoluw wordt. Zij vrezen dat dit leidt tot het minder goed bereikbaar worden van hun woning.</p>	<p>Niet kan worden ontkend dat het gebied op termijn drukker bezocht gaat worden, sterker nog, dat is altijd een van de doelstellingen geweest vanuit de PKB.</p> <p>Het is dus zaak om het groter aantal bezoekers in goede banen te leiden. Hoe we dat willen doen wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan, dat enerzijds uitgaat van opvang van recreanten in de drie entrees van het gebied, van waaruit bezoekers het gebied per fiets, wandelend of te paard kunnen verkennen.</p> <p>Anderzijds moet het gebied bereikbaar blijven voor eigen inwoners, maar ook voor bezoekers van bedrijven die ook een recreatieve functie hebben. Deze bevinden zich vooral ten Noorden van de Essendijk. Het autoluw houden van het gebied heeft daarom vooral betrekking op het gebied ten zuiden van de Essendijk.</p> <p>In bijlage 2 'Verkeersonderzoek Goudappel Coffeng' zijn enkele aanbevelingen geschetst voor mogelijke aanpassingen in het gebied. Deze aanbevelingen zullen bij de verdere inrichting van het plangebied worden meegenomen.</p>	8, 16, 17, 20 en 22
4	<p>Parkeren aan de rand/parkeeroverlast</p> <p>Door insprekers wordt aangehaald dat op sommige punten in of rond het plangebied de parkeeroverlast op drukke dagen groot is. Aangehaalde voorbeelden zijn de parkeerplaatsen bij de Carnisse grienden en de Johannapolder. Andere insprekers wijzen erop dat het parkeren aan de rand van het gebied plaats dient te vinden, terwijl het verkeersonderzoek vooral oplossingen biedt die juist voor meer verkeer in het plangebied zorgen.</p>	<p>Er wordt gestreefd naar een autoluw gebied geschikt voor bestemmingsverkeer. Verder wordt er gestreefd naar realisatie van drie entrepunten aan de randen van het plangebied waar bezoekers kunnen parkeren bij een bezoek aan het gebied. Dat de verkeerssituatie op bepaalde punten in het plangebied verbeterd dient te worden betekent niet automatisch dat er ook meer verkeer in het plangebied komt. De gebiedscoöperatie is momenteel bezig met de uitwerking hiervan, in overleg met de wegbeheerder Waterschap Hollandse Delta. Zodra hierover meer duidelijk is, wordt hierover met betrokkenen gecommuniceerd.</p>	15, 20, 22 en 24

3. INSPRAAKREACTIES

	Naam	Adres	Inhoud
1.	[...]	[...]	Stiltegebied/Recreatievisie/Ontgassen en uitstoot scheepvaart
2.	[...]	[...]	Verkeer
3.	[...]	[...]	Graaf van Portland
4.	[...]	[...]	Hoogwaardige akkernatuur
5.	[...]	[...]	Pro forma reactie – gaafheid van de polder
6.	[...]	[...]	Woonbestemming/verkeer
7.	[...]	[...]	Reactie 7 en 8 zijn hetzelfde
8.	[...]	[...]	Parachutisten/verkeer
9.	[...]	[...]	Graaf van Portland
10.	[...]	[...]	Graaf van Portland
11.	[...]	[...]	Graaf van Portland
12.	[...]	[...]	Graaf van Portland/verkeer
13.	[...]	[...]	Graaf van Portland
14.	[...]	[...]	Hoogwaardige akkernatuur
15.	[...]	[...]	Recreatie
16.	[...]	[...]	Recreatie/verkeer/stiltegebied
17.	[...]	[...]	Stiltegebied
18.	[...]	[...]	Natuur/rust/graaf van portland
19.	[...]	[...]	Skydive locatie
20.	[...]	[...]	Skydive locatie/verkeer
21.	[...]	[...]	Nieuweweg 9
22.	[...]	[...]	Divers
23.	[...]	[...]	Graaf van Portland
24.	[...]	[...]	Woningen/verkeer
25.	[...]	[...]	Recreatie/verkeer/bos
26.	[...]	[...]	Stiltegebied/recreatievisie
27.	[...]	[...]	Graaf van Portland
28.	[...]	[...]	Bestemmingswijziging Essendijk 26
29.	[...]	[...]	Bomencompensatie
30.	[...]	[...]	Graaf van Portland
31.	[...]	[...]	Graaf van Portland
32.	[...]	[...]	Graaf van Portland
33.	[...]	[...]	Graaf van Portland
34.	[...]	[...]	Graaf van Portland
35.	[...]	[...]	Graaf van Portland
36.	[...]	[...]	Graaf van Portland
37.	[...]	[...]	Graaf van Portland
38.	[...]	[...]	Graaf van Portland
39.	[...]	[...]	Graaf van Portland
40.	[...]	[...]	Graaf van Portland
41.	[...]	[...]	Graaf van Portland
42.	[...]	[...]	Graaf van Portland
43.	[...]	[...]	Graaf van Portland

44.	[...]	[...]	Graaf van Portland
45.	[...]	[...]	Graaf van Portland
46.	[...]	[...]	Graaf van Portland
47.	[...]	[...]	Graaf van Portland
48.	[...]	[...]	Graaf van Portland
49.	[...]	[...]	Graaf van Portland
50.	[...]	[...]	Graaf van Portland
51.	[...]	[...]	Graaf van Portland
52.	[...]	[...]	Graaf van Portland
53.	[...]	[...]	Graaf van Portland
54.	[...]	[...]	Graaf van Portland
55.	[...]	[...]	Graaf van Portland
56.	[...]	[...]	Graaf van Portland
57.	[...]	[...]	Graaf van Portland
58.	[...]	[...]	Graaf van Portland
59.	[...]	[...]	Graaf van Portland
60.	[...]	[...]	Graaf van Portland
61.	[...]	[...]	Graaf van Portland
62.	[...]	[...]	Graaf van Portland
63.	[...]	[...]	Graaf van Portland
64.	[...]	[...]	Graaf van Portland
65.	[...]	[...]	Graaf van Portland
66.	[...]	[...]	Graaf van Portland
67.	[...]	[...]	Graaf van Portland
68.	[...]	[...]	Graaf van Portland
69.	[...]	[...]	Graaf van Portland
70.	[...]	[...]	Graaf van Portland
71.	[...]	[...]	Graaf van Portland
72.	[...]	[...]	Graaf van Portland
73.	[...]	[...]	Graaf van Portland
74.	[...]	[...]	Graaf van Portland
75.	[...]	[...]	Graaf van Portland
76.	[...]	[...]	Graaf van Portland
77.	[...]	[...]	Graaf van Portland
78.	[...]	[...]	Graaf van Portland
79.	[...]	[...]	Graaf van Portland
80.	[...]	[...]	Graaf van Portland
81.	[...]	[...]	Graaf van Portland
82.	[...]	[...]	Graaf van Portland
83.	[...]	[...]	Graaf van Portland
84.	[...]	[...]	Graaf van Portland
85.	[...]	[...]	Graaf van Portland
86.	[...]	[...]	Graaf van Portland
87.	[...]	[...]	Graaf van Portland
88.	[...]	[...]	Graaf van Portland
89.	[...]	[...]	Graaf van Portland
90.	[...]	[...]	Graaf van Portland

91.	[...]	[...]	Graaf van Portland
92.	[...]	[...]	Graaf van Portland
93.	[...]	[...]	Graaf van Portland
94.	[...]	[...]	Graaf van Portland
95.	[...]	[...]	Graaf van Portland
96.	[...]	[...]	Graaf van Portland
97.	[...]	[...]	Graaf van Portland
98.	[...]	[...]	Graaf van Portland
99.	[...]	[...]	Graaf van Portland
100.	[...]	[...]	Graaf van Portland
101.	[...]	[...]	Graaf van Portland
102.	[...]	[...]	Graaf van Portland
103.	[...]	[...]	Graaf van Portland
104.	[...]	[...]	Graaf van Portland
105.	[...]	[...]	Graaf van Portland
106.	[...]	[...]	Graaf van Portland
107.	[...]	[...]	Graaf van Portland
108.	[...]	[...]	Graaf van Portland
109.	[...]	[...]	Graaf van Portland
110.	[...]	[...]	Graaf van Portland
111.	[...]	[...]	Graaf van Portland
112.	[...]	[...]	Graaf van Portland
113.	[...]	[...]	Graaf van Portland
114.	[...]	[...]	Graaf van Portland
115.	[...]	[...]	Graaf van Portland
116.	[...]	[...]	Graaf van Portland
117.	[...]	[...]	Graaf van Portland
118.	[...]	[...]	Graaf van Portland
119.	[...]	[...]	Graaf van Portland
120.	[...]	[...]	Graaf van Portland
121.	[...]	[...]	Graaf van Portland
122.	[...]	[...]	Graaf van Portland
123.	[...]	[...]	Graaf van Portland
124.	[...]	[...]	Graaf van Portland
125.	[...]	[...]	Graaf van Portland
126.	[...]	[...]	Graaf van Portland
127.	[...]	[...]	Graaf van Portland
128.	[...]	[...]	Graaf van Portland
129.	[...]	[...]	Graaf van Portland
130.	[...]	[...]	Graaf van Portland
131.	[...]	[...]	Graaf van Portland
132.	[...]	[...]	Graaf van Portland
133.	[...]	[...]	Graaf van Portland
134.	[...]	[...]	Graaf van Portland
135.	[...]	[...]	Graaf van Portland
136.	[...]	[...]	Graaf van Portland
137.	[...]	[...]	Graaf van Portland
138.	[...]	[...]	Graaf van Portland

139.	[...]	[...]	Graaf van Portland
140.	[...]	[...]	Graaf van Portland
141.	[...]	[...]	Graaf van Portland
142.	[...]	[...]	Graaf van Portland
143.	[...]	[...]	Graaf van Portland
144.	[...]	[...]	Graaf van Portland
145.	[...]	[...]	Graaf van Portland
146.	[...]	[...]	Graaf van Portland
147.	[...]	[...]	Graaf van Portland
148.	[...]	[...]	Graaf van Portland
149.	[...]	[...]	Graaf van Portland
150.	[...]	[...]	Graaf van Portland
151.	[...]	[...]	Graaf van Portland
152.	[...]	[...]	Graaf van Portland
153.	[...]	[...]	Graaf van Portland
154.	[...]	[...]	Graaf van Portland

3.1 Inspreker 1

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Inspreker is verbaasd dat in de folder 'Het buitenland dichtbij' de Eendenkooi is benoemd, terwijl deze niet in het plangebied ligt.	De folder 'Het buitenland dichtbij' is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het plangebied is het gebied waar de planologische wijzigingen plaats gaan vinden om het Streefbeeld Buitenland van Rhoon mogelijk te maken.
2	Naast het plangebied ligt het Natura 2000 gebied 'de Oude Maas'. Er dient volgens inspreker meer handhaving plaats te vinden op het ontgassen van binnenvaartschepen in met name de zone tussen Rhoon en A29. Anders maakt de ontgassing elke milieu, NNN (voorheen EHS) en natura 2000 doelstelling uit dit gebied tot een farce.	Voor het ontgassen van binnenvaartschepen is andere regelgeving van toepassing. Het bestemmingsplan heeft daar geen invloed op.
3	De toenemende scheepvaart op de Oude Maas zal zorgen voor een verdere toename van uitstoot van stikstof. Alle stikstofreductie die het plan kan bereiken zal hierdoor te niet worden gedaan. Inspreker is benieuwd welke aanvullingen het college gaat doorvoeren in het bestemmingsplan in verband met de toenemende stikstofuitstoot van de scheepvaart op de Oude Maas.	Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op de stikstofuitstoot van de scheepvaart op de Oude Maas. Voor de binnenvaart zijn sectorale afspraken gemaakt om de stikstofuitstoot terug te brengen.

3.2 Inspreker 2

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>Waar medeweggebruikers vanuit het fietspad Oude Maas en vanuit het fietspad van de Portlandse zeedijk de Veerweg opkomen ontstaan vaak gevaarlijke situaties. De verkeerssituatie is vanuit beide fietspaden zeer onduidelijk en door de bosschages ook nog eens zeer onoverzichtelijk. Vanaf de Veerweg zijn beide fietspaden niet of nauwelijks zichtbaar. Ook wordt de route gedurende de dag vaak geblokkeerd door golfkarretjes.</p> <p>Gezien het bestemmingsplan extra toeloop verwacht van recreanten, sporters, bezoekers etc. zal aan deze 200 meter Veerweg extra aandacht gegeven moeten worden aan de verkeersveiligheid ter plaatse.</p> <p>Inspreker geeft hiervoor twee opties:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Een fietspad vanuit Barendrecht vanaf de buisleidingstraat tot aan de Veerweg langs de afslagbaan (noordzijde) aan te leggen. Hierdoor ontstaat ter hoogte van de Veerweg en Portlandse zeedijk een overzichtelijk kruispunt.2. Een tweede simpele oplossing is om langs deze 200 meter Veerweg een vrijliggend fietspad aan te leggen.	<p>Als gebiedscoöperatie streven wij naar een zo veilig mogelijke verkeerssituatie. Verkeersonveilige situaties kunnen bij de gemeente worden gemeld via: https://www.albrandswaard.nl/verkeersonveilige-situatie-melden. Uw suggesties zullen in de overwegingen worden meegenomen.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 1.</p>

3.3 Inspreker 3

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Inspreker woont aan de Koedood op 500 meter hemelsbreed van de beoogde locatie van de Graaf van Portland. Inspreker is enthousiast over het idee van hoogwaardige akkernatuur. Ook een horecagelegenheid aan de rand van het gebied past daar bij zolang dit kleinschalig is. Hierover maakt inspreker zich grote zorgen. De gewenste ontwikkeling met bijbehorende bezoekersaantallen zijn te groot.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 1.
2	Een andere locatie, bijvoorbeeld aan de Rhoonse Baan bij fietsbrug 'De Netkous', zou beter passend zijn.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 2.
3	De koedood is een smalle dijkweg en deze is volgens inspreker nu al overbelast. Inspreker stelt dat er geen ruimte is voor nieuwe verkeersbewegingen.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 6.
4	Om de geluidsoverlast zo veel mogelijk te beperken aangezien dit grenst aan een stiltegebied zou er geen geluidsinstallatie op het terras geplaatst mogen worden en de openingstijden gewijzigd tot 21.00 uur in de zomertijd en tot 18.00 uur in de wintertijd. Inspreker is van mening dat er aan het Middeldijkerplein nog voldoende ruimte is voor het ontvangen van extra bezoekers in de avonduren.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 7 & 10.
5	Ook de grootte van het terras is bepalend voor de geluidshinder. Inspreker stelt voor het terras van De Graaf van Portland te beperken tot 10 tafels voor 4 personen. Ook mag er geen versterkte muziek worden afgespeeld op buiten.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 10.
6	Inspreker stelt dat de hoogte van de bebouwing het vrije uitzicht belemmert vanaf de dijk op de polder. De zaal van de horecavoorziening op de eerste verdieping is daarom overbodig voor de functie die de Graaf van Portland zou moeten hebben in het Streefbeeld. Een lager ontworpen gebouw met opvallende natuurlijke materialen past beter in het landschap.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 12.
7	Inspreker stelt dat er te weinig parkeerplaatsen zijn voorgesteld voor de ontwikkeling. Voldoende parkeergelegenheid is een eis, om parkeren op de dijk te voorkomen.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 5.
8	Door bomen te planten in plaats van lage beplanting gaat de Graaf van Portland beter op in zijn omgeving en wordt de overlast voor omwonenden wat betreft het uitzicht vanuit de woningen beperkt.	Het weidse uitzicht over de polder vanaf de Koedood wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. De bomen die er komen worden zoveel mogelijk in een rij aan de zijkant van het perceel geplant. Het gebouw krijgt daarnaast een bouwstijl die typisch is voor de polder, het hallenhuis.
9	In het geval er toch een entreepunt komt aan de Koedood is een kleinschaliger etablissement passender, zo stelt de inspreker.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 1.

3.4 Inspreker 4

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Inspreker is agrariër in het plangebied en stelt dat de nieuwe bestemming 'hoogwaardige akkernatuur' te veel onduidelijkheid schept over wat zijn bedrijf mag.	Om meer duidelijkheid te scheppen is de definitie 'natuurinclusieve landbouw' aangescherpt. Deze is direct van invloed op de bestemming Hoogwaardige akkernatuur. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om via de bestemmingsplanactiviteit andere vormen van agrarisch gebruik toe te laten, dan zoals benoemd in de definitie van natuurinclusieve landbouw. Voor de toepassing van deze bestemmingsplanactiviteit is de beleidsregel 'uitwerking Streefbeeld' verder uitgewerkt.
2	Inspreker geeft aan in het bestemmingsplan 'Buytenland' uit 2013 een woonbestemming te hebben en nu niet meer.	In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming gewijzigd in Hoogwaardige akkernatuur met een bouwvlak. De bestaande agrarische bedrijven, waarmee nog geen overeenkomst is gesloten met de provincie, zijn bestemd met een bouwvlak binnen de bestemming Hoogwaardige akkernatuur. Als de onderhandelingen zijn afgerond, kan de definitieve bestemming worden opgenomen.
3	Inspreker heeft tegen het nu geldende bestemmingsplan 'Buytenland' uit 2013 een planschadeclaim ingediend en vraagt zich af wat zijn rechten zijn nu er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.	Als het bestemmingsplan op grond waarvan een verzoek om een tegemoetkoming in planschade is ingediend, door een nieuw bestemmingsplan wordt vervangen, zal dit (gedeeltelijk) gelden als een compensatie in natura. Het verzoek om een tegemoetkoming in planschade zal conform de gemaakte afspraken worden afgehandeld.
4	Verder vraagt inspreker zich af hoe hij volledig schadeloos gesteld kan worden om te kunnen blijven ondernemen en mee te werken aan het Streefbeeld.	De provincie koopt gronden en opstallen aan tegen een volledige schadeloosstelling. De provincie beschikt hiervoor over de benodigde middelen. Het eindresultaat van deze onderhandelingen wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan faciliteert in feite de uitkomst van de onderhandelingen. Indien inspreker niet tot overeenstemming komt met de provincie en zijn onderneming toch voort wil zetten op zijn huidige locatie, dan kan hij slechts aanspraak maken op planschade die hij ondervindt van de bestemmingswijziging als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan.
5	Inspreker vraagt zich af hoe wordt omgegaan met bestaande bebouwing.	Dit antwoord is afhankelijk van de onderhandelingen die daarover worden gevoerd met de provincie.
6	Wanneer inspreker voor het nieuwe bestemmingsplan zijn bedrijf verkoopt dan stelt hij dat zijn bestemming kosteloos wordt omgezet naar Wonen. Inspreker vraagt zich af wat er gebeurt als hij na vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan pas besluit zijn bedrijf te verkopen. Welke procedure moet er dan gevolgd worden en	Als de inspreker besluit na de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn bedrijf te verkopen, dan dient er een bestemmingsplanprocedure of na invoering van de Omgevingswet een omgevingsplanprocedure te worden doorlopen. Daar kunnen leges kosten aan verbonden zijn. De gemeente bepaalt de omvang van deze kosten.

	<p>welke kosten moeten er worden gemaakt om tot een woonbestemming te komen? Inspreker stelt dat er sprake is van rechtsongelijkheid als er in beide gevallen andere kosten gelden.</p>	<p>Besluit inspreker voor vaststelling zijn bedrijf te verkopen, dan kan de wijziging nog kosteloos worden meegenomen.</p> <p>Overigens is hier geen sprake van rechtsongelijkheid. Dergelijke regels gelden voor een ieder in een vergelijkbare situatie.</p>
7	<p>Inspreker stelt dat het bestemmingsplan te positief wordt ingestoken, doordat er voor met name zittende ondernemers te veel onduidelijkheden inzitten.</p>	<p>De gebiedscoöperatie wil in dit bestemmingsplan de duidelijkheid bieden die mogelijk is. Dit gebeurt aan de hand van de doelstellingen die gelden voor dit gebied en die in het Streefbeeld zijn benoemd en vertaald zijn naar dit bestemmingsplan.</p> <p>De ondernemer die de bestemming Hoogwaardige akkernatuur gaat realiseren haalt inkomen uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkoop van geteelde producten; - De meerwaarde van een verkorte keten; - De natuurprestatie. <p>Dat betekent dat er in aanvulling op inkomsten die de 'gangbare' landbouw genereert er een vergoeding moet staan tegenover de natuurprestatie (de Hoogwaardige akkernatuur) die in het Buitenland van Rhoon wordt geleverd. De gebiedscoöperatie zet zich hiervoor maximaal in.</p>

3.5 Inspreker 5

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>Pro forma reactie over hoe onderstaande vier onderwerpen zich verhouden tot gewenste doelen in het gebied als rust, stilte, heelheid, leegte groen en natuur:</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="197 434 852 501">1. Het verkeer in de polders. Met name het verkeer over de Essendijk.<li data-bbox="197 506 660 539">2. De ontwikkelingen in de Zegenpolder.<li data-bbox="197 544 549 577">3. De geplande Woonlocaties.<li data-bbox="197 582 437 616">4. De parachutisten.	<p>Er is geen vervolg gegeven aan ingekomen reactie. Per punt is daarom kort weergegeven waar de inspreker antwoorden kan vinden binnen deze nota.</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="932 434 1490 501">1. Zie thematische beantwoording thema 2 – verkeer en parkeren, punt 1 t/m 4.<li data-bbox="932 506 1490 651">2. Onduidelijk is welke ontwikkelingen inspreker bedoeld heeft. Als het om de Zegenhoeve gaat dan is meer informatie te vinden onder inspraakreactie 15, punt 2.<li data-bbox="932 656 1490 913">3. Er zijn vijf planologisch toegestane woningen die nog gebouwd mogen worden. Het gaat om bestaande rechten en zijn geen toevoeging in dit plan. Deze woonlocaties zijn weergegeven op de verbeelding. Uiteindelijk is het een recht en geen verplichting om deze woningen te realiseren.<li data-bbox="932 918 1490 976">4. Zie de beantwoording onder inspreker 20, punt 1.

3.6 Inspreker 6

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1.	Tussen Essendijk 58 en 64 staat een woonbestemming getekend met ruimte voor twee woningen. Insprekers zijn aangrenzende burens en willen graag meer info over dit kavel verkrijgen, onder andere over de mogelijke inrichting en koopmogelijkheden.	Een bestemmingsplan gaat over de bestemmingslegging in een gebied. Niet over de inrichting ervan. Het bestemmingsplan maakt twee woningen mogelijk. Aanvullend moeten die woningen voldoen aan de eisen die het beeldkwaliteitsplan stelt. Voor vragen over de eigendomssituatie of koopmogelijkheden kunt u contact zoeken met het kadaster, respectievelijk de huidige eigenaar van deze gronden. Overigens wordt voor dit perceel nog wel een wijziging opgenomen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om 2 nieuwe woningen te bouwen. Om voldoende afstand tussen de nieuwe voorgevelrooilijn en de weg te realiseren, wordt er een strook met de bestemming Tuin op de verbeelding opgenomen.
2.	Insprekers zijn ook bezorgd over de verkeerssituatie in het Buitenland van Rhoon. Het uitgevoerde verkeersonderzoek is uitgevoerd in een niet representatieve periode (maart en oktober). In de zomerperiode is het veel drukker en wordt onder andere de Essendijk als sluiproute gebruikt.	Zie thematische beantwoording, thema 2 – punt 2.

3.7 Inspreker 7

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>De Faunacombinatie Buytenland is een vereniging van jachtaktehouders die het faunabeheer uitvoeren in de polders waar ook de gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon werkzaam is. De Faunacombinatie vraagt zich af in hoeverre er rekening wordt gehouden met bestaande en vergunde rechten en de ontwikkelwensen en toekomstverwachtingen van het wildbeheer in het algemeen en de Faunacombinatie in het bijzonder.</p> <p>De Faunacombinatie vreest dat de koppeling tussen Streefbeeld en bestemmingsplan voor wat betreft wildbeheer leidt tot een beperking in de jachtrechten. De jacht is conform Streefbeeld niet als vorm van recreatie toelaatbaar. Dit geldt echter alleen voor gronden van de provincie. Voor particuliere gronden gaat dit niet op volgens de Faunacombinatie.</p> <p>De Faunacombinatie verzoekt om geen koppeling te maken tussen Streefbeeld en bestemmingsplan voor wat betreft de uitvoering van het faunabeheer en schadebestrijding. Faunabeheer moet niet direct of indirect (via Streefbeeld) worden uitgesloten als activiteit.</p>	<p>De Wet natuurbescherming regelt de jacht en niet het bestemmingsplan of het Streefbeeld. De wet Natuurbescherming schrijft voor dat voor gebieden een faunabeheerplan wordt opgesteld, waarin onder meer is geregeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoe soorten dieren die in het wild leven, beschermd moeten worden; - hoe schade door wilde dieren kan worden voorkomen of beperkt; - de regels voor de jacht op dieren. <p>Het bestemmingsplan bestemt verder ten behoeve van de doelstellingen die vanuit de PKB-PMR zijn uitgemond in het Streefbeeld. Het bestemmingsplan is daarmee dienend aan de daarin opgenomen natuur- en recreatiedoelstellingen. Dit betreft ook faunabeheer en schadebestrijding.</p> <p>Ten aanzien van de beperking van bestaande en vergunde rechten bestaat voor gedupeerde rechthebbenden de mogelijkheid voor een planschadeprocedure.</p>

3.8 Inspreker 8

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>Inspreker geeft aan moeite te hebben met de mogelijkheid dat parachutisten mogen landen in het gebied achter zijn woning aan de Lageweg. Deze mogelijkheid leidt volgens inspreker tot een inbreuk aan privacy, geluidsoverlast en verkeersoverlast. Deze vorm van recreatie past niet bij het extensieve recreatieve karakter van de polder.</p>	<p>Parachute springen is een extensieve vorm van (openlucht) recreatie en past bij het extensieve recreatieve karakter van het Buitenland van Rhoon. Per week (in de zomer) vinden er gemiddeld 20 vluchten plaats met 10 parachutisten per vlucht. Om de overlast in het gebied te minimaliseren is de locatie achter de Vlakkenburg gewijzigd naar een nieuwe locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – skydive'. De locatie is zo gekozen dat overlast voor omwonenden, voor gebruikers van fietspaden en voor hoogwaardige akkernatuur worden geminimaliseerd. Ook worden privaatrechtelijk afspraken gemaakt om de overlast te beperken.</p>
2	<p>Daarnaast is inspreker ook bezorgd over het feit dat de 'auto te gast' wordt in het gebied. Inspreker is bang dat hierdoor de bereikbaarheid van zijn woning achteruit gaat en stelt voor om alleen nog bestemmingsverkeer toe te laten.</p>	<p>Zie thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 3.</p>

3.9 Inspreker 9

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>De schaalgrootte van de horecavoorziening 'Graaf van Portland' baart inspreker tot zorgen. Inspreker woont op 500m van deze ontwikkeling aan de Koedood. Inspreker doet daarom een aantal suggesties en opmerkingen om de plannen te wijzigen.</p> <p>Ten eerste is de verkeerssituatie onveilig. Afdraaien naar de Graaf van Portland zorgt voor langzaam rijdend en stilstaand verkeer en dat leidt tot gevaarlijke situaties.</p>	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 6.
2	Inspreker ziet graag dat er snelheidsbeperkende maatregelen komen op de Koedood.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 6.
3	De openingstijden dienen zomers tot 20u te zijn en 's winters tot 17u om geluidsoverlast en lichtoverlast te beperken.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 7.
4	Inspreker stelt dat de hoogte van de bebouwing het vrije uitzicht belemmert vanaf de dijk op de polder. De zaal van de horecavoorziening op de eerste verdieping is daarom overbodig voor de functie die de Graaf van Portland zou moeten hebben in het Streefbeeld.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 12.
5	Inspreker vindt dat er geen evenementen plaats moeten vinden in de Graaf van Portland.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 8.
6	Op pagina 32 van de ruimtelijke onderbouwing staan 110 zitplaatsen in het figuur. Op pagina 13 wordt gesproken over 75 zitplaatsen. Dit laatste zou ruim voldoende moeten zijn voor exploitatie.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 9.
7	Ook de grootte van het terras is bepalend voor de geluidshinder. Inspreker stelt voor het terras van De Graaf van Portland te beperken tot 10 tafels voor 4 personen. Ook mag er geen versterkte muziek worden afgespeeld op buiten.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 10.
8	Inspreker stelt dat er te weinig parkeerplaatsen zijn voorgesteld voor de ontwikkeling. Voldoende parkeergelegenheid is een eis, om parkeren op de dijk te voorkomen. Parkeren bij de Carnisse grienden kan niet altijd, daar staat het op zomerdagen altijd vol.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 5.
9	Inspreker geeft aan dat er bij de Koedoodse haven ook plannen zijn voor recreatieve ontwikkelingen. Dit zorgt voor een nog hogere verkeersdruk. Deze ontwikkeling moet worden meegenomen in het bestemmingsplan.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 4.
10	Om de Graaf van Portland daadwerkelijk een lokaal initiatief te maken stelt inspreker voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt te werven als personeel.	Hoe sympathiek de reactie van inspreker ook klinkt, het is aan de initiatiefnemer om zijn personeel te werven. De planologische procedure heeft daar geen invloed op.
11	In het geval er toch een entreepunt komt aan de Koedood is een kleinschaliger etablissement of een met een meer educatieve functie passender, zo stelt de inspreker.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 1.

3.10 Inspreker 10

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Inspreker vindt het onlogisch dat er een horecavoorziening met bijbehorende faciliteiten komt in een stiltegebied en op 100 meter van een natura 2000 gebied.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 3.
2	Daarnaast vraagt de inspreker zich af of er wel voldoende parkeerplaatsen zijn beoogd op het eigen terrein van de horecavoorziening. Inspreker voorziet dat bezoekers bij drukte op de Koedood gaan parkeren.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 5.
3	Ook geeft inspreker als bewoner van de Koedood aan dat de Koedood al een erg drukke weg is.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 6.
4	De horecavoorziening past beter bij de Rhoonse baan, naast het rode kunstwerk.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 2.
5	Het bouwvlak van de inspreker aan de Koedood 29 is ingetekend zijnde hoogwaardige akkernatuur, maar dit moet Wonen zijn.	Inspreker is in gesprek met de provincie over dit perceel. De uitkomst van dit gesprek wordt in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen
6	Inspreker geeft aan plots in de recreatieve zone 2 te vallen van de recreatievisie. Inspreker wenst niet in deze zone te vallen.	De recreatievisie is ter informatie als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd, maar heeft als zodanig geen rechtskracht. De recreatievisie zegt iets over de potenties van gebieden. Overigens is de zonering in de recreatievisie aangepast conform de wens van inspreker.
7	In het weekend is er veel last van motoren op de dijken. Inspreker vraagt zich af of deze motoren ook geweerd kunnen worden in het bestemmingsplan.	Een verbod op motoren wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Als dit wenselijk is, moeten hier verkeersmaatregelen voor worden getroffen. Zie verder de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 1.
8	Er worden meer bezoekers naar het gebied getrokken dan nu het geval is. Inspreker vraagt zich af of het gebied geen pretpark wordt.	Het gebied kent doelstellingen op het gebied van natuur, recreatie en landbouw. Deze doelen moeten verenigbaar zijn. Het gebied zal dan ook niet veranderen in een pretpark. De toename van bezoekers moet passend zijn bij de doelstellingen voor natuur en natuurinclusieve landbouw. In de praktijk betekent dit dat bezoekers zich concentreren aan de randen van het gebied en dat het gebied zelf vooral per fiets, te paard of wandelend bezocht gaat worden.

3.11 Inspreker 11

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Zelfde inhoud als inspreker onder 9.1 t/m 9.9 en 9.11.	Zie beantwoording zienswijze 9.1 t/m 9.9 en 9.11.

3.12 Inspreker 12

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>Inspreker sluit aan bij de brief van inspreker 9, woont zelf ook aan de Koedood, en vult daarop verder aan omtrent de verkeerssituatie aan op de Koedood die volgens inspreker ontbreekt in het verkeersonderzoek. Het gaat dan om de volgende zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inspreker stelt dat de Koedood ook veel wordt gebruikt als fiets- en wandelroute. Doordat er geen onderscheid wordt gemaakt in weggebruikers op deze smalle weg leidt dat tot gevaarlijke situaties. - In tabel 4.3 uit het verkeersonderzoek (bijlage 2 voBP) is geen aandacht voor het gebruik van verstevigde bermen door wandelaars. Op drukke dagen kan deze berm niet door automobilisten gebruikt worden door de aanwezigheid van voetgangers. - De veranderde situatie door Covid-19 leidt tot meer wandelaars. Deze veranderde situatie is niet meegenomen in de gegevens. De gebruikte data zijn dan ook niet meer representatief voor de huidige situatie. - Er is geen melding gemaakt van de kano-oversteekplaats bij Koedood 31A/31B en 36. - Ook ontbreekt de verkeerssituatie bij (huis)restaurant Thai Flavours aan de Koedood 35. Deze bezoekers parkeren vaak aan de Koedood. De doorstroomcapaciteit van de Koedood valt daardoor lager uit op deze momenten. Dit valt samen met de piekdrukke die er door de Graaf van Portland bijkomen. - De verkeerstellingen zijn gedaan buiten de periode waarin in het plangebied veel tourtochten met auto's en motoren worden gehouden. De verkeerstellingen geven geen valide weergave van de verkeersdruk op de Koedood. 	<p>De constatering van inspreker worden voor kennisgeving aangenomen. De meeste reacties worden beantwoord onder de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 1 en 2.</p> <p>Enkele punten komen niet aan de orde in de thematische beantwoording. Zo wordt de opmerking over de kano oversteekplaats in de toelichting verwerkt.</p>

2	<p>Inspreker stelt dat de inschatting ten aanzien van de verkeersintensiteit ten gevolge van de voorziene ontwikkelingen niet duidelijk is meegenomen. Het is onduidelijk of de 320 verkeersbewegingen die de Graaf van Portland per etmaal genereerd in tabel 5.3 van bijlage 2 (verkeersonderzoek Goudappel Coffeng) zitten en daarmee onduidelijk of de genoemde 2.018 verkeersbewegingen voor de Koedood wel juist zijn. Mogelijk moet dit hoger zijn: op basis van eigen berekeningen 2.338 verkeersbewegingen. De toelichting en duiding van de verkeersintensiteit en toename kan volgens inspreker dan ook beter.</p>	<p>De 1200 bezoekers die 320 verkeersbewegingen genereren betreft de piekbelasting van de Graaf van Portland voor een etmaal. De normale gemiddelde belasting is lager (zie paragraaf 5.2.2. van het verkeersonderzoek, 200 bezoekers op een normale werkdag). Deze gegevens zijn geëxtrapoleerd naar tabel 5.3 in paragraaf 5.3 van datzelfde verkeersonderzoek. Daarin wordt de totale toename (dus inclusief die de Graaf van Portland genereert) aangegeven, namelijk 484 motorvoertuigen per etmaal.</p> <p>Op basis van nieuwe inzichten de bezoekcijfers van de Graaf van Portland naar beneden bijgesteld tot 600 á 700 bezoekers op een piekdag met daarbij 190 verkeersbewegingen.</p>
---	---	--

3.13 Inspreker 13

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Zelfde inhoud als inspreker onder 9.1 t/m 9.9 en 9.11.	Zie beantwoording zienswijze 9.1 t/m 9.9 en 9.11.

3.14 Inspreker 14

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Zelfde inhoud als inspreker onder 4.1 t/m 4.7.	Zie beantwoording zienswijze 4.1 t/m 4.7.
2	<p>De te realiseren natuurdoelstellingen kosten geld. Inspreker vraagt zich af wat er straks gebeurt als het potje voor het Buitenland van Rhooon leeg is en stelt dat de gemeente verantwoordelijk wordt voor de 600 ha natuur als het plan niet slaagt in zijn opzet. Inspreker vraagt om een financiële doorrekening van de duurzaamheid.</p>	<p>Wat de financiële component betreft, beschikte de provincie over een taakstellend budget van 140 miljoen euro voor de realisatie van het Buitenland van Rhooon. Dit budget wordt ingezet voor verwerving van onroerende zaken tegen een volledige schadeloosstelling ter voorkoming van onteigening en ter realisatie van het Streefbeeld. Het Buitenland van Rhooon genereert ook inkomsten, door verworven gronden in (erf)pacht uit te geven en onroerende zaken te verkopen ten behoeve van wonen, hoogwaardige akkernatuur en recreatie. Aangezien het budget taakstellend is, moet de realisatie van het Streefbeeld binnen dit budget plaats vinden.</p> <p>Met betrekking tot het beheer van het gebied wordt op dit moment onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek gaat enerzijds in op de inkomsten die het beheer (in de breedste zin van het woord) oplevert, anderzijds op de kosten die moeten worden gemaakt. Wat dat laatste betreft is de pacht prijs een belangrijke factor, waar momenteel eveneens onderzoek naar wordt verricht. Ook bestaat er een afhankelijkheid van subsidies en GLB-gelden. Die zijn aan verandering onderhevig en laten zich niet precies voorspellen. De verwachting is dat door de overgang naar en de inzet op circulaire en natuurinclusieve landbouw er meer middelen beschikbaar worden gesteld vanuit de overheden. Daar zet de gebiedscoöperatie op in. Zodra de onderzoeken meer duidelijkheid bieden over deze situatie, wordt dat in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.</p>

3.15 Inspreker 15

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over 600.000 tot 1.200.000 bezoekers per jaar voor het gebied. Insprekers zijn bang dat dit leidt tot onrust, want er komen naar eigen zeggen 168.000 tot 336.000 auto's per jaar bovenop het bestaande verkeer in het gebied.</p>	<p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 1.</p>
2	<p>Naast het gebied waar de insprekers wonen, aan de Havendam en Essendijk ligt de Zegenhoeve. Op deze locatie wordt volgens insprekers gesproken over een natuurcamping of een extra horeca locatie. De insprekers zijn hierop tegen vanwege geluidsoverlast, de aanwezigheid van voldoende bestaande horeca in het gebied en de al overbelaste verkeerssituatie kan dit niet aan.</p>	<p>Na verder onderzoek is gebleken dat bij de Zegenhoeve het best een agrarische bestemming past. In het ontwerpbestemmingsplan vervalt de bestemming 'Gemengd' en wordt de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur' inclusief bouwvlak opgenomen op deze locatie.</p> <p>Binnen deze bestemming zijn diverse nevenfuncties mogelijk. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn nevenfuncties, zoals extensieve dagrecreatie, in zijn algemeenheid benoemd. Dit doet de mogelijkheden binnen de bestemming Hoogwaardige akkernatuur tekort. Zo wordt in het Streefbeeld eveneens kleinschalige verblijfsrecreatie benoemd zoals Bed & Breakfast en logeren bij de boer. Dit gaan we explicieter in de regels vertalen, zodat kamperen bij de boer en kleinschalige horecafuncties, zoals een theeschenkerij eveneens mogelijk worden. Terecht worden door insprekers de zorgen benoemd met betrekking tot overlast. Om die reden blijven nevenfuncties ondergeschikt aan de hoofdfunctie en zal door aanvullende regels over aantallen en oppervlakte verder invulling gegeven worden aan de kleinschaligheid van dergelijke activiteiten. Ook maken we kamperen bij de boer via een omgevingsvergunning mogelijk, zodat er altijd een afwegingsmoment is waarin getoetst kan worden of de nevenfunctie past bij de bedoelde (kleine) schaal en geen overlast veroorzaakt.</p>
3	<p>De insprekers ervaren nu al veel geluids- en verkeersoverlast van de Abel/Tasman en parkeerplaats aan de Rhoonse grienden waar niet tegen opgetreden wordt. Parkeerplaatsen zijn vaak overvol waardoor mensen de verkeersregels gaan overtreden.</p>	<p>Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 4.</p>

4	<p>De insprekers willen graag betrokken worden bij de plannen en voelen zich nu als bewoners van de rand van het plangebied slecht betrokken. Ze vrezen een 'agrarische Efteling' en willen geen extra camping, geen theeschenkerij of trouwlocatie in de polder of bij de Zegenhoeve.</p>	<p>Het is goed dat de bewoners naar de informatieavond zijn gekomen. Deze avonden zijn bedoeld om te informeren en te luisteren naar reacties van de omwonenden. Om de natuur, recreatie en landbouwdoelstellingen uit het gebied te behalen willen we de ondernemers voldoende mogelijkheden bieden om hun bedrijf exploitabel te maken. Daarvoor kunnen nevenactiviteiten een belangrijke aanvullende bron van inkomsten zijn naast de hoofdactiviteit Hoogwaardige akkernatuur. In de planregels is opgenomen dat deze nevenactiviteiten ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit en dat deze nevenactiviteiten kleinschalig moeten zijn en blijven. In overleg kunnen we bezien welke extra regels nodig zijn om overlast te voorkomen. Als gebiedscoöperatie communiceren we over de ontwikkelingen via verschillende kanalen. Wij raden insprekers aan de ontwikkelingen via deze kanalen te blijven volgen.</p>
---	--	---

3.16 Inspreker 16

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Betreffende het artikel 'Tuin' geeft inspreker aan liever een maximale hoogte van 1,80 te zien voor perceelafscheidings om privacy redenen.	Uit landschappelijke overwegingen blijft de maatvoering van 1.50m voor perceelsafscheidings gehandhaafd.
2	Verder vindt inspreker het vreemd dat er woonkavels zijn ingetekend naast de Vlakkenburg vanwege de ligging in het stiltegebied. Op basis hiervan stelt de inspreker dat het stiltegebied dan mogelijk niet meer gerealiseerd gaat worden.	Het gebied ten zuiden van de Essendijk is inderdaad aangewezen als stiltegebied. Het stiltegebied wordt niet gerealiseerd, het stiltegebied bestaat al, ten gevolge van een provinciale aanwijzing met aanduiding op een kaart met daaraan regels gekoppeld. Dit blijft ook in de toekomst gewoon gelden. In een stiltegebied worden alleen gebiedseigen geluiden toegestaan. Onder die geluiden behoren zaken als wonen (en het recht om die woning te bouwen), maar ook het geluid van (extensieve) recreatieve activiteiten. Vanuit landschappelijke overwegingen wordt er overigens nog gekeken of de drie woningen naast de Vlakkenburg niet beter op een andere locatie gerealiseerd kunnen worden.
3	Inspreker betwijfelt of parachute springen wel onder extensieve dagrecreatie moet worden verstaan. Immers wordt er gesprongen uit een gemotoriseerd voertuig, terwijl de definitie van extensieve dagrecreatie uit gaat van <u>niet</u> gemotoriseerde voertuigen.	Parachute springen is onderdeel van het Streefbeeld en is hier ook in vermeld. Het is niet verboden om met een vliegtuig op enkele kilometers hoogte over het plangebied te vliegen. Bovendien blijkt uit jurisprudentie dat het parachute springen onder extensieve dagrecreatie kan worden geschaard, zie hiervoor uitspraak: ECLI:NL:RVS:2015:824 van de Raad van State.
4	In artikel 10 – Recreatie wordt 'extensieve dagrecreatie' vermeld. Moet hier niet net als bij artikel 5 – 'Gemengd' worden vermeld dat deze locatie niet bedoeld is voor parachutisten?	De opmerking van inspreker is terecht. Bij alle bestemmingen, met uitzondering van de bestemming Hoogwaardige akkernatuur waar dit specifiek op de verbeelding is aangegeven, moet parachutespringen worden uitgesloten. De vermelding uit artikel 5 – 'Gemengd', zal bij alle bestemmingen waar extensieve dagrecreatie is toegestaan, worden opgenomen,
5	Naast de achterweg is een gebiedsaanduiding weergegeven waar parachutisten mogen landen, terwijl op basis van het document 'Concretisering van het Streefbeeld' (20200511) van de Raad van Albrandswaard is vastgesteld onder 5.2.8 onder 'overige' dat er wordt gezocht naar een nieuwe landingsplaats voor parachutisten die hoogstwaarschijnlijk buiten het plangebied ligt. Inspreker acht het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied ruimte is voor parachutisten. Bovendien hebben parachutisten een landingskolom nodig van 7,4 km in diameter. Met de aanduiding is een te kleine locatie weergegeven, waardoor parachutisten in hoogwaardige akkernatuur of stiltegebied terecht kunnen komen.	In het Streefbeeld is aangegeven dat parachutisten één hectare aan grond nodig om de landing te kunnen uitvoeren. De aanduiding is groter dan 1 hectare, zodat de landingsplaats voldoende is geborgd in het plangebied.

6	<p>Aangegeven is dat het gebied autoluw of 'auto te gast' wordt. Inspreker geeft aan dat als inwoner van het plangebied de woning goed bereikbaar moet zijn en vreest dat er om dit te bewerkstelligen drempels en andere obstakels worden geplaatst in het gebied. Als het gebied 'auto te gast' wordt dan delen chauffeurs de rijbaan met fietsers. Als het autoluw betreft dan stelt inspreker voor om alleen bestemmingsverkeer toe te staan.</p>	<p>Zie thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 3.</p>
---	---	--

3.17 Inspreker 17

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>Inspreker woont aan de Lageweg in het plangebied en geniet daar van de rust, ruimte en beleving van de agrarische en natuurlijke waarden. Met de komst van het bestemmingsplan vreest inspreker dat er te veel recreatie in een te klein gebied plaats vindt. Er moet vooral geen agrarisch pretpark komen.</p>	<p>Dit bestemmingsplan heeft als doel het Streefbeeld mogelijk te maken. Het Streefbeeld beoogt om natuurinclusieve landbouw, natuur en recreatie samen te laten gaan, waarbij een balans gevonden moet worden tussen enerzijds het bewaren van de rust in het gebied om de natuur- en landbouwdoelstellingen te behalen, anderzijds het gebied open te stellen voor recreanten, die al fietsend, wandelend of te paard van dit fraaie gebied komen genieten. Het is daarmee <u>niet</u> in het belang van het te realiseren Streefbeeld om het Buitenland van Rhooon te transformeren naar een agrarisch pretpark.</p>
2	<p>De verkeerssituatie in het gebied is veel besproken. Inspreker geeft aan dat het autovrij houden van het gebied prioriteit 1 moet zijn. Parkeren zou daarom ook voornamelijk in de drie aangewezen zones rond het gebied moeten plaatsvinden.</p>	<p>Zie thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 1 en 3.</p>
3	<p>Daarnaast past het parachute springen naar insprekers idee niet bij het extensieve recreatieve karakter van het gebied. Het geeft geluidsoverlast en past niet bij het autoluwe karakter van het gebied. De parachutisten worden opgehaald met busjes. Bovendien is het vervuilend voor het milieu. Ook is de aangewezen landingslocatie gevaarlijker dan de oude landingsplek.</p>	<p>Parachute springen is onderdeel van het Streefbeeld en om die reden wordt de mogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan. Juist om overlast zoveel mogelijk te voorkomen, wordt naar een plek gezocht die zoveel mogelijk bij bestaande bebouwing vandaan ligt en wordt parachutespringen in de overige gebieden juist verboden. Ook worden er privaatrechtelijk afspraken gemaakt met de vereniging om overlast zoveel mogelijk te voorkomen.</p>
4	<p>Enkele jaren terug is inspreker op het gemeentehuis geweest om te praten over de aanleg van een 1 of meer hoogstamboomgaarden. Destijds is besproken deze niet aan de Lageweg zelf te planten, maar meer midden in de polder aan de andere kant van het doodlopende weggetje dat in het verlengde ligt van de Achterweg en dat in te rijden is via de Lageweg. Inspreker hoopt dat dit nu ook zo wordt meegenomen in de plannen.</p>	<p>Hoogstamboomgaarden zijn rechtstreeks toegestaan tot 2 hectare in de bestemming ‘Hoogwaardige akkernatuur’. Het is nog niet bekend of en waar deze hoogstamboomgaarden exact worden gerealiseerd.</p>
5	<p>Inspreker geeft aan dat de bewoners betrokken moeten worden bij de inrichting van het gebied. Liever geen picknickbankjes en dergelijke plaatsen in verband met de overlast die dit geeft voor de bewoners.</p>	<p>Voor de inrichting van het gebied maakt de gebiedscoöperatie een inrichtingsplan. Voordat dit inrichtingsplan wordt uitgevoerd, wordt dit besproken met alle belanghebbenden en geïnteresseerden. Op die manier sluiten we zoveel mogelijk situaties uit die voor overlast zouden kunnen zorgen.</p>

6	Inspreker ziet graag dat het huidige karakter van de polder behouden blijft: een agrarisch gebied met daartussen mooie natuur waarvan de mens en dier in alle rust kunnen genieten.	Het idee is om het karakter van de polder verder te versterken. Een agrarisch gebied zoals Nederland dat vroeger overal kende, met veel akkervogels en akkerflora. Het Streefbeeld is erop gericht het cultuurhistorisch waardevolle polderlandschap te behouden en te versterken. Dat zorgt ook voor een positief effect op het recreatief medegebruik. Recreatie, natuur en landbouwdoelstellingen zijn alle drie nodig om uitvoering te geven aan het Streefbeeld.
---	---	---

3.18 Inspreker 18

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Inspreker is blij met de ontwikkelingen in de Portlandpolder. Het getuigt van een nieuwe denkwijze over de relatie mens en natuur.	De gemeente neemt dit bericht ter kennisgeving aan.
2	In het plangebied ligt een stiltegebied dat door de provincie is aangegeven met borden, zodat voor bezoekers duidelijk is dat dit om een bijzonder gebied gaat met bepaalde gedragsregels.	De gemeente neemt dit bericht ter kennisgeving aan.
3	Inspreker geniet en recreëert sinds jaar en dag in het Buitenland en houdt tevens bij welke vogels in een kilometer rondom de parkeerplaats bij de Koedood voorkomen.	De gemeente neemt dit bericht ter kennisgeving aan.
4	Over de ontwikkeling 'Graaf van Portland' is inspreker niet tevreden en inspreker is dan ook tegen deze ontwikkeling. Het beschermen van de natuur en deze commercieel uitbuiten gaat niet samen. Inspreker somt een aantal punten op.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 3.
5	Ten eerste hoort de Graaf van Portland niet thuis in een stiltegebied.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 3.
6	Bovendien is er voldoende horeca dichtbij, zoals het Havenkwartier langs de Gaatkensplas en bij de golfbaan van Rhoon.	Als het gaat om horeca in het plangebied is de Graaf van Portland het enige concrete initiatief. De genoemde voorbeelden zijn verder weg en dienen een ander doel/publiek. De Graaf van Portland draagt daarmee bij aan het behalen van recreatiedoelstellingen uit het gebied.
7	Er is veel recreatiedruk in het gebied, waardoor met name in de corona periode veel vervuiling is ontstaan en dit leidde tot overvolle parkeerplaatsen bij de Koedood en toename van autoverkeer op de Molenpolderse zeedijk.	De gemeente neemt dit bericht ter kennisgeving aan.
8	<p>Met de vestiging van deze horecavoorziening neemt de druk op de natuur verder toe, waardoor de rust- en broed gelegenheid voor veel vogels ernstig zal worden aangetast en de biodiversiteit drastisch zal afnemen.</p> <p>In 2030 moet 30% van de natuur beschermde natuur zijn. Dit is bepaald door het CBD (Convention on Biological Diversity, van de Verenigde Naties). Om dat in dit gebied te behalen stelt inspreker, moet de natuur met rust worden gelaten en er geen horecavoorziening worden gerealiseerd.</p>	<p>In het planologisch proces is hiervoor een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit deze inventarisatie (inclusief veldbezoek) bleek dat er met enkele mitigerende maatregelen gebouwd kan worden in het gebied zonder beschermde soorten te verdringen.</p> <p>Verder draagt de komst van de Graaf van Portland bij aan het behalen van de recreatiedoelstellingen in het gebied. Bezoekers kunnen er voor of na het bezoek even voor- of nagenieten. De Graaf van Portland nodigt mensen uit om naar het gebied te komen en het gebied te beleven.</p> <p>In het plangebied versterken natuur en landbouw elkaar verder. Dat zorgt voor een positief effect op de huidige natuurwaarden en op het recreatief medegebruik. Recreatie, natuur en landbouwdoelstellingen zijn alle drie nodig om uitvoering te geven aan het Streefbeeld en werken in synergie met elkaar.</p>

3.19 Inspreker 19

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>Inspreker vraagt om uitbreiding van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – skydive' naar de rode omlijnde percelen in onderstaand figuur. Geel omlijnd is het reeds aangeduide perceel uit het voorontwerpbestemmingsplan.</p> 	<p>Voor het parachutespringen waren tot voor kort verschillende locaties in beeld. Inmiddels zijn er proefsprongen uitgevoerd voor de locatie die nu wordt beoogd.</p> <p>Deze locatie voldoet aan de eisen die vanuit deze tak van sport worden gesteld.</p> <p>Tegelijkertijd veroorzaakt deze locatie zo min mogelijk overlast voor omwonenden, voor fietsers op fietspaden en aan de hoogwaardige akkernatuur.</p> <p>Deze locatie licht grofweg tussen de Essendijk, de Lageweg en de buisleidingenstraat en is op de verbeelding weergegeven.</p>

3.20 Inspreker 20

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>Inspreker geeft aan dat er veel geluidsoverlast bestaat van de skydivers. Er is geen plaats meer voor de activiteiten van de skydivers in het stiltegebied. Inspreker vraagt zich af of zo'n activiteit anno 2021 nog wel verantwoord is, vanwege de hoge milieubelasting. Inspreker vraagt in het geval de activiteit toch doorgang vindt dit goed af te stemmen met de omwonenden om overlast tot een minimum te beperken. Inspreker wenst daarbij een goed en constructief overleg.</p>	<p>Het skydiven is onderdeel van het Streefbeeld en daarmee een activiteit die in het bestemmingsplan vertaald wordt. De gemeente is het met inspreker eens dat de overlast tot een minimum beperkt dient te worden. Hiervoor is gezocht naar een nieuwe locatie in het noorden van het plangebied, die enerzijds voldoet aan de eisen die vanuit deze tak van sport worden gesteld, anderzijds zo min mogelijk overlast veroorzaakt voor omwonenden, maar ook voor fietsers op fietspaden en aan de Hoogwaardige akkernatuur. Deze locatie is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Ook zullen er privaatrechtelijke afspraken gemaakt worden om de overlast tot een minimum te beperken.</p>
2	<p>Inspreker geeft tevens aan dat het recht op een rustig en ongestoord woongenot niet bij voorbaat ondergeschikt is aan de skydive of andere (recreatieve) activiteiten die plaats vinden of gaan vinden in het gebied.</p>	<p>Voor het bestemmingsplan heeft een afweging van belangen plaats gevonden. Daarin zijn zowel belangen van bewoners als die van Skydive en de toegevoegde waarde ervan voor het Streefbeeld meegenomen. Deze afweging van belangen heeft geleid tot het aanwijzen van een locatie tussen de Essendijk, Lageweg en buisleidingenstraat die zo min mogelijk overlast veroorzaakt voor omwonenden, fietsers op de fietspaden en aan de Hoogwaardige akkernatuur.</p>
3	<p>Door de inspreker wordt aangegeven dat het gebied autoluw wordt gemaakt. Ook worden er op de entrepunten parkeervoorzieningen gerealiseerd waarna bezoekers te voet of op de fiets het gebied in kunnen. In een bijlage van het plan is verder te lezen dat de eigenaar van 'De Buijtenhof' aangeeft dat enkele wegen te smal zijn. Inspreker geeft aan een verbreding van de 'Oudeweg' te kunnen begrijpen. Een verbreding van de overige wegen is volgende inspreker niet te begrijpen. Met name bij de 'Nieuweweg' is dit niet gewenst. Ook is een toename van verkeer daar ongewenst.</p>	<p>Zie thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 1, 3 en 4.</p> <p>Er zijn op dit moment geen concrete aanpassingen gepland voor wegen in het algemeen en voor de Nieuweweg in het bijzonder.</p>

3.21 Inspreker 21

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>Inspreker woont aan de Nieuweweg 9 te Rhoon. Een gedeelte van het perceel is aangemerkt als 'Hoogwaardige akkernatuur' en een deel als 'Wonen'. Inspreker ziet graag dat alles als 'Wonen' wordt aangegeven. Het perceel is aangekocht als woonhuis met tuin en wordt ook zo gebruikt. Er is geen sprake van agrarisch gebruik.</p>	<p>De bestemming 'Wonen' is overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan 'Buytenland' (vastgesteld in 2013). De omliggende gronden in dat plan hebben de bestemming 'Recreatie' en 'Leidingstrook'. In deze twee laatstgenoemde bestemmingen is het gebruik als tuin niet toegestaan. In het nieuwe plan wijzigt de bestemming recreatie in Hoogwaardige akkernatuur. De dubbelbestemming voor de leidingstrook blijft gehandhaafd. In de nieuwe situatie is het nog steeds niet toegestaan deze bestemmingen als tuin in gebruik te nemen.</p>

3.22 Inspreker 22

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Inspreker stelt dat het Binnenland van Rhooen ook onderdeel moet worden van het plangebied. Dat er nog geen gewenste invulling bestaat is geen argument, want voor de rest van het plangebied wordt ook flexibel omgegaan met het verder uitkristalliseren. Daarvoor is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ook bedoeld.	Met dit bestemmingsplan willen we bijdragen aan het realiseren van het Streefbeeld. Om die reden is de grens van het Streefbeeld gehanteerd als grens van het bestemmingsplan. Uitzondering is de golfbaan en een stukje buitendijks gebied. Dit betreffen echter conserverende bestemmingen in tegenstelling tot het Binnenland van Rhooen.
2	Inspreker vraagt de golfbaan en een stukje langs de Maas op te nemen in het plangebied.	Deze gebieden, de golfbaan en het stukje langs de Maas ten oosten van de golfbaan, zijn reeds onderdeel van het plangebied.
3	Met betrekking tot de onderbouwing van artikel 6.18 uit de provinciale verordening geeft de inspreker aan dat het ongewenst is als er bebouwing buiten de bouwvlakken van 2 ha plaats vindt. Dit zorgt voor verrommeling van het buitengebied.	De gebiedscoöperatie is het in zoverre eens met inspreker dat verrommeling van het buitengebied moet worden tegengegaan. Het artikel 6.18 is overgenomen uit de provinciale verordening en is niet aan te passen door de gebiedscoöperatie of de gemeente. Hier wordt het provinciaal beleid gevolgd. Dit beleid sluit overigens het bouwen buiten het bouwvlak niet in zijn geheel uit. In het bestemmingsplan is daarvoor een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bouwregels. Alleen als hiervoor een noodzaak bestaat kan van die mogelijkheid gebruik worden gemaakt. Bovendien dient te worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.
4	Inspreker wenst dat artikel 6.18 wordt aangepast, zodat energieopwekking op basis van vergisting ook onmogelijk wordt gemaakt.	Artikel 6.18 komt uit het provinciaal beleid en kan als zodanig niet door de gebiedscoöperatie of gemeente worden aangepast. Dat is een bevoegdheid van provinciale staten. In het plangebied wordt, zoals in de toelichting onder paragraaf 2.3.2 beschreven, geen duurzame opwekking van energie toegestaan waarbij het bouwperceel mag worden vergroot. Dit past niet bij de inrichting van de polder.
5	In paragraaf 2.4.1 wordt geschreven dat de boeren de natuur beheren. Dit voorrecht is niet alleen aan boeren besteedt, maar ook aan natuurorganisaties of andere partijen. Inspreker ziet graag dat de tekst hierop wordt aangepast.	Bij de realisatie van hoogwaardige akkernatuur is een hoofdrol weggelegd voor agrariërs die het gebied beheren. Bij voorkeur zijn dit leden van de gebiedscoöperatie.
6	In de toelichting van het bestemmingsplan staat geschreven dat er 1 – 1,25 miljoen bezoekers naar het gebied komen. Inspreker wil graag de berekening achter deze aantallen beter uitgelegd krijgen.	Er staat geschreven dat met een passende recreatieve invulling het aantal bezoekers naar het gebied met 1 – 1,25 miljoen kan worden verhoogd. De berekening achter deze cijfers staat uitgelegd in bijlage 4 van het voorontwerp bestemmingsplan 'Recreatievisie Buitenland van Rhooen 2030'.

7	<p>In het plan worden onder een passend recreatief aanbod enkele suggesties voor logiesaanbod gedaan. Inspreker vindt onduidelijk of hier ook (mini)campings of stacaravans onder worden verstaan. Inspreker vindt dat deze alleen mogen worden toegestaan mits kleinschalig en tijdelijk.</p>	<p>Naast de hoofdactiviteiten in het gebied zijn ook kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten mogelijk. Deze moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit. In de begripsbepaling wordt uitgelegd wat kleinschalig hierbij betekent: “een recreatieve activiteit met een beperkte <u>verkeersaantrekkende werking</u> bedoeld als verrijking van agrarische, cultuurhistorische of natuureducatie dan wel bedoeld als vermaak in een agrarische, cultuurhistorische of natuurlijke omgeving.</p> <p>In het voorontwerp bestemmingsplan was bij de bestemming Hoogwaardige akkernatuur geen verlijfsrecreatie mogelijk. Omdat dit niet in lijn is met het Streefbeeld (logeren bij de boer), is het ontwerpbestemmingsplan op dat punt aangepast. In de bestemming Hoogwaardige akkernatuur wordt Bed & breakfast rechtstreeks mogelijk gemaakt en kamperen bij de boer via een omgevingsvergunning. Dat laatste is wenselijk om zo een goede afweging te kunnen maken en mogelijke overlast tot een minimum te beperken.</p>
8	<p>In figuur 2.8 en 3.3 wordt een begrenzing van het stiltegebied getoond. Echter verschillen beide kaartbeelden van elkaar. Inspreker ziet graag dat beide figuren op elkaar worden afgestemd.</p>	<p>In figuur 2.8 wordt het stiltegebied weergegeven zoals het bevoegd gezag (de provincie Zuid-Holland) dat heeft begrensd. Dit is de correcte weergave. In figuur 3.3 is beoogd de recreatieve zones uit de recreatievisie weer te geven. Het stiltegebied is daar toegesneden op het plangebied inclusief de drie gewenste entreepoorten naar het gebied.</p>
9	<p>In het voorontwerp zijn vijf woninglocaties opgenomen waar nog een woning mag worden gerealiseerd. Inspreker stelt voor deze niet over te nemen, vanwege de impact op de openheid van het landschap. Ook zijn de eigenaren al gecompenseerd voor de sloop. Dat het om bestaande rechten gaat is dan ook een rare redenering.</p>	<p>Het gaat hier om bestaande rechten, waarvan het wegbestemmen tot planschade kan leiden. De woningen zijn ook nodig om de uitvoering van het Streefbeeld (mede) te financieren. Hierover zal in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan een duidelijker beeld worden geschetst.</p> <p>Onderzocht wordt nog of de huidige locaties van de vijf woonbestemmingen gehandhaafd moeten blijven. Als ze op andere locaties beter landschappelijk in te passen zijn, kan daarvoor worden gekozen.</p>

10	<p>Onder figuur 4.5 staat dat het zuidelijk deel van het plangebied uitmaakt van de NNN, maar volgens figuur 2.7 is dat het hele plangebied. Daarnaast wordt niet duidelijk of ook het gehele gebied 'groene buffer' is en wat onder die terminologie wordt verstaan. Inspreker ziet graag de juiste begrenzing in de kaarten en wil graag ook weten hoe de term 'groene buffer' zich verhoudt tot de NNN, als deze verschillen welke consequenties heeft dat dan?</p>	<p>Het provinciaal beleid is gewijzigd in 2020 en nagenoeg het gehele plangebied is nu NNN. Praktisch betekent dit, dat nagenoeg het gehele plangebied als hoogwaardige akkernatuur wordt bestemd zo valt te lezen onder hoofdstuk 2.3.2 van de toelichting. De groene buffer (beschermingscategorie 2) doet er niet toe in dit gebied, omdat de NNN (beschermingscategorie 1) een hogere beschermingscategorie betreft. De tekst onder 4.5 is per abuis niet mee gewijzigd met de laatste wijziging in de provinciale verordening. De tekst boven figuur 4.5 wordt aangepast: het hele plangebied (behalve de golfbaan en het stukje langs de Maas alsmede wegen, woonkavels en erven) is Natuurnetwerk Nederland.</p> <p>Het Streefbeeld voldoet overigens aan de regels van het NNN.</p>
11	<p>Bij de minimale verkeersgeneratie wordt geen tijdseenheid genoemd. Inspreker wenst dat er bij de minimale verkeerssituatie ook een tijdseenheid wordt benoemd.</p>	<p>De tijdseenheid wordt reeds benoemd in de paragraaf. Het gaat hier om de dagelijkse verkeersgeneratie van voertuigbewegingen. Het gaat in dit voorbeeld om het dagelijks aantal motorvoertuigbewegingen.</p>
12	<p>Voor zowel de Omloopseweg als de Oudeweg wordt aangegeven dat de verkeerscapaciteit is te verhogen door de aanleg van verstevigde berm. Inspreker geeft aan dat dit ingrijpende wijzigingen betreft in het landschap. Dit dient dan ook te worden aangegeven in de toelichting. Daarnaast moet de inrichting van het verkeersnet gericht zijn op het parkeren aan de randen. Het verbreden van wegen trekt juist meer verkeer aan.</p> <p>Ook is er geen rekening mee gehouden dat er veel in de berm geparkeerd wordt bij de Omloopseweg, waardoor de extra capaciteit niet altijd beschikbaar is.</p>	<p>Deze suggestie wordt vanuit het verkeersonderzoek gedaan als mogelijke oplossing. Dit is niet vastgelegd in het bestemmingsplan.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 1 en 4.</p>
13	<p>Op drukke dagen bij de Buytenhof is nu al te weinig parkeercapaciteit volgens inspreker. Er wordt dan voor de woningen aan de Rijdsijk 94 en 100 geparkeerd. Inspreker vraagt om de stelling dat op drukke dagen voldoende parkeercapaciteit is bij de Buytenhof, de golfbaan, de Vossenburg en de Graaf van Portland te herijken.</p>	<p>Zie thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 4.</p>
14	<p>Ook de afwikkeling van het verkeer kan alleen met ingrijpende maatregelen worden opgelost. Dit zorgt echter voor een aanzuigende werking op het verkeer, terwijl de doelstelling is om het verkeer aan de randen op te vangen.</p>	<p>Zie thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 3 en 4.</p>
15	<p>Onder begrip 'akkernatuur' (1.7) wordt gesproken over productieve graslanden. Inspreker wenst een beschrijving van wat productieve graslanden precies zijn.</p>	<p>In de begripsbepaling wordt een veelheid aan begrippen gehanteerd die gaan over het beheer van het gebied. Dit zorgt voor verwarring. Nu wordt het begrip natuurinclusieve landbouw uitvoerig beschreven. Overige begrippen zijn hierdoor komen te vervallen.</p>

16	In de begripsbepaling van 'bed & breakfast' (1.11) wordt beoogd het overnachten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid te voorkomen. Hier wordt gesproken over 'zonder kookgelegenheid'. Inspreker wenst een aanscherping van wanneer overnachting ten behoeve van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid wel of niet mogelijk is.	De begripsbepaling is rechtstreeks overgenomen uit het beleid van de gemeente Albrandswaard. Het betreft dus bestaand beleid en behoeft geen aanpassing.
17	Inspreker mist het begrip 'hoogwaardige akkernatuur' en de bijbehorende uitleg in hoofdstuk 1 van de regels.	Hoogwaardige akkernatuur is een bestemming. Belangrijke component van deze bestemming is het begrip natuurinclusieve landbouw. Dat is nu in de begripsbepaling uitvoerig beschreven. Een begripsbepaling van Hoogwaardige akkernatuur is daarom niet nodig.
18	Onder begrip 1.26 wordt 'deskundige' omschreven als iemand met kennis van archeologische waarden. Inspreker vraagt zich af waarom alleen het vak archeologie wordt benoemd.	In de begripsbepaling worden alleen begrippen genoemd die relevant zijn in relatie tot de rest van de regels. Bij de artikelen 'Archeologie' wordt verwezen naar 'deskundigen'. Vandaar dat in dit bestemmingsplan bedoeld wordt op een deskundige op het gebied van archeologie.
19	Bij het begrip 'intensieve veehouderij' (1.36) wordt 'de teelt' genoemd. Een betere invulling zou zijn 'het houden van'. Ook dient aan dit begrip te worden toegevoegd dat het houden van dieren voor melk of melkproducten niet is toegestaan in gevallen waarbij het houden niet grondgebonden is.	De gebiedscoöperatie is het met inspreker eens en past de definitie aan.
20	Het begrip 'kleinschalige attractie' (1.11) kan worden aangescherpt door onder andere het aantal attracties, de maximale grootte en het ruimtebeslag te benoemen, ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen en slecht handhaafbare situaties.	Het maximale ruimtebeslag is afhankelijk van de context van de activiteit. Bij een kleine woning zal die omvang geringer zijn dan bij een bouwvlak voor Hoogwaardige akkernatuur. Om voldoende flexibiliteit te behouden, kwantificeren we dit daarom niet. Bovendien geeft de verkeersaantrekkende werking voldoende aanknopingspunten om kleinschaligheid te toetsen
21	De tekst bij begrip 1.43 is doorstreept. Inspreker vraagt zich af waarom dat zo is.	Dit begrip is per abuis niet verwijderd. Dit gebeurt alsnog bij oplevering van het ontwerpbestemmingsplan.
22	Inspreker geeft aan dat de begrippen 'streekproducten', 'verkoop van in Buitenland geteelde producten', 'ter plaatse geteelde producten' en 'op eigen bedrijf of elders geteelde producten' door elkaar worden gebruikt en niet nader zijn gedefinieerd. Om wildgroei te voorkomen dient dit beter te worden gedefinieerd.	Hier worden 'in het Buitenland van Rhon geproduceerde agrarische producten' bedoeld. Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast. Een definitie is niet nodig, omdat voldoende duidelijk is wat met in het Buitenland van Rhon geproduceerde agrarische producten wordt bedoeld.
23	In de regels wordt bij artikel 4.1 verwezen naar het Streefbeeld. Bij de artikelen 4.2 t/m 4.4 gebeurt dit niet. Inspreker vraagt zich af waarom bij de artikelen 4.2 t/m 4.4 niet wordt verwezen naar het Streefbeeld.	In 4.1. wordt verwezen naar de uitwerking Streefbeeld. In 4.2 tot en met 4.4 gebeurt dat niet. De gebiedscoöperatie is het met inspreker eens dat dat niet logisch is. Omdat de doelen in deze artikelen voor zich spreken, is een verwijzing naar de uitwerking Streefbeeld niet nodig. De verwijzing wordt daarom in artikel 4.1 geschrapt.

24	Onder de regels wordt bij artikel 4.2 onder sub a het getal '1.7' genoemd. Waarom is dit?	Er wordt verwezen naar de begripsbepalingen uit hoofdstuk 1. In begripsbepaling 1.7 stond de uitleg van wat wordt verstaan onder hoogwaardige akkernatuur. Deze begripsbepaling komt te vervallen (zie beantwoording 17 van deze inspreker)
25	Inspreker geeft aan niet te begrijpen waarom skydive wordt toegestaan onder hoogwaardige akkernatuur. Dit is in strijd met de gestelde natuurdoelstellingen.	Onder hoogwaardige akkernatuur is ook extensieve recreatie toegestaan. Parachutespringen is een vorm van extensieve recreatie. Het skydiven is onderdeel van het Streefbeeld en past binnen de genoemde doelstellingen die in het Streefbeeld zijn benoemd.
26	Voor de bouwregels is onduidelijk vanaf welk punt de bouw- en goothoogte wordt gemeten.	In artikel 2 van de planregels wordt uitgelegd hoe de goot- en bouwhoogte wordt gemeten.
27	Het is de inspreker niet duidelijk waarom 'natuurvriendelijke erfinrichting' specifiek wordt benoemd bij het artikel 'Horeca'. Dit mag toch ook in andere bestemmingen worden gerealiseerd? Hetzelfde geldt voor bijgebouwen.	<p>Het artikel 'horeca' is specifiek op één locatie geënt. Hierdoor wordt doorgaans specifieker omschreven wat er wel en niet gerealiseerd mag en kan worden. In dit geval is de natuurvriendelijke erfinrichting zo'n belangrijk onderdeel dat dit benoemd is. Andersom geredeneerd, anders zou het realiseren van een niet natuurvriendelijke erfinrichting ook mogelijk zijn.</p> <p>Voor bijgebouwen geldt dat deze specifiek zijn benoemd omdat er een aanduiding op de verbeelding is opgenomen waarin staat aangegeven waar bijgebouwen zijn toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen zodat binnen de belemmeringsstroken van de leidingen alleen bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd indien deze niet worden gebruikt als verblijfsobject. Het gaat er om dat er geen (groepen van) personen verblijven voor langere tijd in deze bijgebouwen. Dat heeft te maken met de externe veiligheid omtrent de naastgelegen leidingen.</p>

3.23 Inspreker 23

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>Inspreker geeft aan tegenover de Graaf van Portland te wonen. Aan de andere kant van de Gaatkensplas. Dat inspreker niet is geïnformeerd over de ontwikkeling verbaast de inspreker. Te meer omdat participatie met de intreding van de Omgevingswet een grotere rol gaat spelen.</p>	<p>Het is aan de initiatiefnemer en gemeente om de omgeving op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen. Initiatiefnemer heeft in 2019 en 2021 omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Dat deze berichtgeving inspreker blijkbaar niet heeft bereikt, betreurt de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente met de publicatie van dit voorontwerp bestemmingsplan ook een bijdrage aan de communicatie rondom de Graaf van Portland geleverd. Ook in het Streefbeeld is al eerder een aanduiding opgenomen waaruit blijkt dat op deze locatie een horecagelegenheid was gepland.</p> <p>Tevens publiceert de gebiedscoöperatie informatie via haar kanalen (website, sociale media, kranten).</p>
2	<p>De inspreker heeft bezwaar tegen de komst van de Graaf van Portland omdat deze wordt gebouwd in een stiltegebied en kwetsbaar natuurgebied. De komst van deze ontwikkeling zal de flora en fauna negatief beïnvloeden.</p>	<p>Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 3.</p>
3	<p>Daarnaast gaat de omgeving op twee manieren overlast ervaren: geluids- en verkeersoverlast. Er is volgens inspreker nu al sprake van geluidsoverlast. Met deze ontwikkeling wordt dat alleen maar erger.</p>	<p>Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 6 en 10.</p>
4	<p>De ontwikkeling voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen. Hetzelfde gebeurt reeds met de horecagelegenheden in de 'Carnisse Veste'. Inspreker is bang dat er in de woonwijk tegenover de Graaf van Portland geparkeerd gaat worden door bezoekers van de Graaf van Portland. Dit levert overlast op in een wijk waar nu al te weinig parkeerplaatsen zijn.</p>	<p>Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 5.</p>

3.24 Inspreker 24

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	De vereniging 'De Carnisse Grienden' is van mening dat de mogelijkheid om de vijf woningen terug te kunnen bouwen binnen het plangebied niet in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen, omdat dit niet past bij Streefbeeld en het open karakter van de polder. De meest recent gebouwde nieuwe woningen passen bovendien qua stijl niet in het landschap en ze blokkeren het vrije uitzicht.	Zie de beantwoording onder inspreker 22, punt 9. Met daarop aanvullend dat nieuwe woningen worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan ter voorkoming dat niet-gebiedseigen wordt gebouwd.
2	De Carnisse Grienden vinden dat de extra toestroom van gemotoriseerd verkeer naar de Johannapolder onderbelicht is. Op drukke dagen is het hier nu al zo druk dat dit tot overvolle parkeerplaatsen en overige verkeersproblemen leidt. De toename van recreanten zal deze druk verder doen toenemen.	Zie thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 2 en 4.
3	De Carnisse Grienden geven aan dat er op de grens tussen het Buitenland van Rhoon en de Carnisse en Rhoonse grienden behoefte is aan rustplekken voor fietsers en wandelaars.	Het bestemmingsplan staat dergelijke voorzieningen toe. Of en wanneer deze gerealiseerd worden is onderdeel van de verdere inrichting van het gebied en daarmee aan de beheerders van het gebied. , zoals de gebiedscoöperatie, het waterschap of de NRIJ.

3.25 Inspreker 25

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	De Vereniging Vrienden Polders Albrandswaard (VVPA) wil dat er duidelijke randvoorwaarden worden gesteld aan de omvang, soort en schaal van recreatieve activiteiten in het plangebied. Met name in het stiltegebied waar de Graaf van Portland beoogd wordt. De schaalgrootte van de Graaf van Portland is naar mening van de VVPA te ambitieus. Het meegeven van randvoorwaarden over openingstijden, grootte terras en soort activiteiten maakt de ontwikkeling beter passend. VVPA sluit verder aan bij voorstellen van enkele bewoners van de Koedood.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 1.
2	Voor de Zegenpolder ziet de VVPA graag dat als randvoorwaarde wordt opgenomen dat uitsluitend kleinschalige, liefst educationele, recreatie kan worden ontwikkeld die het stiltegebied niet aantast.	De bestemming van de Zegenhoeve was ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan nog onderwerp van discussie. In het ontwerpbestemmingsplan is besloten de bestemming 'hoogwaardige akkernatuur' te geven aan deze locatie. Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden nevenfuncties mogelijk. Een van de voorwaarden is dat dergelijke nevenfuncties ondergeschikt moeten zijn, waarmee kleinschaligheid geborgd is. Ook mogen nieuwe ontwikkelingen geen gebiedsvreemd lawaai veroorzaken, zoals dat in de provinciale verordening is verwoord. Zie verder beantwoording onder inspraakreactie 15, punt 2.
3	De maatregelen genoemd voor de Omloopseweg en Oudeweg verhogen de doorstroom van gemotoriseerd verkeer zonder dat er rekening is gehouden met de doorstroming van wandelaars en fietsers op dit punt waardoor de verkeersveiligheid op deze wegen achteruit gaat.	Zie de thematische beantwoording, thema 2 – Verkeer, punt 1.
4	VVPA wil graag dat wordt aangegeven hoe de verwachte bezoekersstromen bij de drie entrepunten komen en welke infrastructuur daarvoor nodig is. De VVPA ziet daarom graag helderheid over de verkeerssituatie en afhandeling parkeerdruk.	De entrepunten liggen buiten het plangebied. Voor de ontwikkeling ervan wordt een andere procedure gevolgd, die inspreker uiteraard kan volgen en waar ook mogelijkheden geboden worden om op die plannen te reageren.
5	Tevens vraagt de VVPA de gemeente waar de beoogde boscompensatie van de Rhoonse stort wordt gerealiseerd.	De gemeente en provincie zijn op zoek gegaan naar locaties voor de boscompensatie. Inmiddels zijn er door de gemeente en provincie een aantal locaties geschikt bevonden. Deze liggen grotendeels buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Op deze locaties wordt nu, buiten de werking van dit bestemmingsplan, door de gemeente en provincie op doorgezet.

3.26 Inspreker 26

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>Inspreker is tegen de recreatieve functie binnen het gebied aan de zuidzijde van de Essendijk (zone 3 uit de recreatievisie). Dit is in strijd tegen de huidige aanwijzing als stiltegebied. In het bijzonder de strook ten zuiden van de Essendijk zoals in de bijlage van het voorontwerp bestemmingsplan beschreven zone 3.</p>	<p>De recreatievisie is ter informatie als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd, maar heeft als zodanig geen rechtskracht. De recreatievisie zegt iets over de potenties van gebieden. Overigens is de zonering in de recreatievisie op onderdelen aangepast.</p> <p>Het bestemmingsplan maakt kleinschalige extensieve recreatieve activiteiten mogelijk naast de hoofdactiviteit binnen de gehele bestemming Hoogwaardige akkernatuur. Deze activiteiten zijn niet in strijd met het stiltegebied zolang geen gebiedsvreemde geluiden worden toegestaan en de rust niet op significant wijze wordt verstoord. Kleinschalige extensieve recreatie kan daarbij passen.</p>

3.27 Inspreker 27

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Inspreker woont naast de locatie waar de Graaf van Portland is beoogt. Inspreker eist de garantie dat de verbreding van de watergang achter de woning (Koedood 23) geen gevolgen heeft voor de fundering van de niet-onderheide woning.	De verbreding van de watergang dient als compensatie voor de hoeveelheid verharding die in het projectgebied Graaf van Portland wordt toegevoegd. Deze verbreding vindt plaats aan de polderzijde. Voor het verbreden van de watergang dient een vergunning te worden aangevraagd. Werkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat schade redelijkerwijs wordt voorkomen. Indien er schade ontstaat naar aanleiding van deze werkzaamheden kunnen deze verhaald worden bij het waterschap. Het waterschap beheert deze watergang.
2	Verder is de inspraakreactie identiek aan de reactie bij inspreker 9.	Zie de beantwoording van de inspraakreactie bij inspreker 9.

3.28 Inspreker 28

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Inspreker woont aan de Essendijk 26 en vraagt om een uitbreiding van de woonbestemming en toevoeging van een tuinbestemming ten westen van het perceel. Inspreker pacht het perceel van het waterschap sinds 1995 en de bebouwing staat nu deels buiten het woonvlak.	Het perceel waar inspreker op duidt is in gebruik als tuin. De gebruikte verkeersbestemming is geen goede weergave van het feitelijk gebruik en de gemeente heeft ook niet de intentie hier een verkeersbestemming te realiseren. De bestemming wordt daarom omgezet naar een Tuinbestemming.

3.29 Inspreker 29

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Stichting de Bomenridders ziet in het bestemmingsplan de uitgelezen mogelijkheid om de beloofde boscompensatie van de Rhoonse stort te realiseren. De stichting denkt hierbij aan een herdenkingsbos en jubileumbos.	Zie de beantwoording bij inspreker 25, punt 5.
2	Daarnaast wil de stichting de bestaande bomenstructuren behouden en uitbreiden. Dit is in het huidige plan reeds goed geborgd. Bomenridders hoopt dat het onderhavige plan ook een stevige borging krijgt voor de bestaande bomenstructuren.	De bestaande bomenstructuren zijn ook in onderhavig bestemmingsplan beschermd, door het opnemen van een aanduiding voor de bomendijken.
3	Voorkomen moet worden dat er bomen gekapt worden omdat er te veel roofvogels in zitten.	Via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden afgewogen of bomen wel of niet gekapt moeten worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden, zoals roofvogels.
4	Ook zou het voorontwerp additioneel invulling moeten geven aan 150 ha coulisselandschap aan de noordrand tussen de Essendijk-Oudeweg-Leidingstraat.	Het is onduidelijk waarom dit bestemmingsplan invulling moet geven aan 150 ha coulisselandschap. Er wordt aangesloten bij de landschapsstructuur zoals verwoord in het Streefbeeld.

3.30 Insprekers 30 t/m 88 en 91 t/m 154

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	Inspreker is het niet eens met de komst van de ontwikkeling 'Graaf van Portland' tegenover hun appartementen aan de 'Swarttouwhaven', 'Hobokenhaven', 'Waddenring', 'Ruyshaven', 'Steekkant', 'Reuchlinhaven' en 'Vederhaven' aan de Gaatkensplas op basis van de hierna genoemde punten.	De gemeente neemt dit bericht ter kennisgeving aan.
2	De beoogde ontwikkeling verslechterd het aanzien van de Koedood.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 12.
3	Er zijn voldoende andere horecagelegenheden in de buurt in het havenkwartier en de Carnisse Veste.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 4.
4	Er past geen horecagelegenheid in het stiltegebied.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 3.
5	Het verwachte aantal bezoekers is aanzienlijk te noemen.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 1.
6	Geluidshinder van bezoekers en van verkeer op de toegangswegen Koedood en Achterzeedijk.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 10.
7	De toegangswegen zijn niet berekend op de verwachte verkeersaantallen.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 6.
8	Parkeeroverlast van bezoekers.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 5.
9	Aantasting van de flora en fauna in de grienden en stiltegebied vanwege de toename in verkeer en bezoekers.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 3.
10	Hinderlijke verlichting in een natuur- en stiltegebied.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 11.

3.31 Inspreker 89 en 90

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	De beoogde ontwikkeling 'Graaf van Portland' vindt plaats in een stiltegebied. Hier is alleen ruimte voor gebiedseigen geluid. De beoogde horecaontwikkeling gaat zorgen voor een onverantwoorde geluidsproductie.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 10.
2	Inspreker woont aan de overzijde van de Gaatkensplas en verwacht veel geluidsoverlast van het geluid dat ver over het water draagt. In de openingstijden, maar ook na sluitingstijd. Momenteel ervaart inspreker al last van groepen toerende motorrijders.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 7 en 10.
3	Inspreker stelt dat het aantal beperkte parkeerplaatsen bij de Carnisse Grienden gecombineerd met de beperkte parkeervoorziening bij de horecagelegenheid gaat leiden tot parkeeroverlast aan de Koedood. Uitbreiding van de parkeerplaatsen is geen optie, dit leidt ook tot meer geluidsoverlast in het stiltegebied.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 5.
4	Inspreker stelt dat er voldoende aanbod van horeca in de buurt (op 500 meter) is waardoor de komst van de Graaf van Portland overbodig is en vreest dat een verminderde rentabiliteit leidt tot verruiming van openingstijden en activiteiten waardoor meer overlast ontstaat.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 4.
5	Inspreker stelt voor de Graaf van Portland te verplaatsen naar het noordelijk entrepunt van het gebied (bij de Zevenmeet) vanwege de ligging buiten stiltegebied, betere ontsluiting, meer parkeergelegenheid en het gebrek aan andere horecavoorzieningen.	Zie thematische beantwoording, thema 1 – Graaf van Portland, punt 2.

4. OVERLEGREACTIES

	Overlegpartner	Inhoud
1.	TenneT TSO B.V. Utrechtseweg 310 Postbus 718 6800 AS Arnhem	Energienetwerk
2.	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond Wilhelminakade 947 Rotterdam	Externe veiligheid
3.	LSNed	Leidingstraat
4.	Gemeenteraad Barendrecht	Graaf van Portland
5.	Willy Cornelissen en Maarten van de streek Afdeling P&P programma manager Provincie Zuid-Holland Zuid-Hollandplein 1 Postbus 90602 2509 LP DEN HAAG	Landschappelijke kwaliteit, wijzigingsbevoegdheden/woningen, diversen
5.	Provincie Zuid-Holland Zuid-Hollandplein 1 Postbus 90602 2509 LP DEN HAAG	NNN/Streefbeeld, Stillegebied, Wonen

4.1 TenneT TSO B.V.

	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1.	TenneT geeft aan binnen de grenzen van dit plan geen bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer te hebben.	De gebiedscoöperatie neemt dit bericht ter kennisgeving aan.

4.2 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) kan zich vinden in de conclusie in hoofdstuk 4.9 (Externe veiligheid). Aan de VRR is bevestigd dat er geen ontwikkelingen in de buurt van buisleidingen plaats vinden.	De gebiedscoöperatie neemt dit bericht ter kennisgeving aan.

4.3 LSNed

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	LSNed is beheerder van de buisleidingenstraat die door het plangebied loopt. Een eenduidige manier van bestemmen van deze leidingenstraat is voor LSNed van belang. Hierna volgen een aantal opmerkingen met betrekking tot het voorontwerp.	De gebiedscoöperatie neemt dit bericht ter kennisgeving aan.
2	De vrijwaringszone van 55 meter aangrenzend aan de buisleidingenstraat ontbreekt. LSNed geeft aan dat deze dient te worden toegevoegd.	De vrijwaringszone á 55 meter zal worden toegevoegd rondom de buisleidingenstraat.
3	LSNed geeft aan dat leidingen niet apart weergegeven hoeven te worden in de buisleidingenstraat. De Gas, Olie, Brandstof en Waterstofleidingen en de hartlijnen kunnen verwijderd worden.	Voor zover leidingen in de buisleidingenstraat liggen, hoeven leidingen niet apart aangegeven te worden. Er zijn echter ook leidingen die de leidingenstraat kruisen. Deze leidingen behouden hun eigen bestemming voor zover ze niet in de buisleidingenstraat liggen.
4	De dubbelbestemming met betrekking tot archeologie kunnen worden verwijderd. De hele buisleidingenstraat in het plangebied is reeds archeologisch onderzocht.	De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' zullen worden verwijderd van de verbeelding in de buisleidingenstraat.
5	De buisleidingenstraat is nu weergegeven als dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook'. LSNed wil dit graag gewijzigd hebben naar een enkelbestemming 'Buisleidingenstraat'. Daarmee wil LSNed ook dat de aanduiding 'Hoogwaardige Akkernatuur' vervalt. Met deze aanduiding kunnen er beperkingen ontstaan in het exploiteren en beheren van de Buisleidingenstraat zoals door de Rijksoverheid is bedoeld.	De gemeente hecht aan een standaardssystematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente. In andere plannen is voor leidingen eveneens met een dubbelbestemming gewerkt. De regelgeving van beide methoden heeft dezelfde beschermende werking voor de buisleidingenstraat en er is geen sprake van het ontstaan van beperkingen voor het exploiteren en beheren van de buisleidingenstraat. De gemeente ziet daarom geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. De gemeente hanteert de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' voor de buisleidingenstraat conform andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Albrandswaard.
6	LSNed vindt dat het begrip 'Buisleidingenstraat' bij de begrippen dient te worden toegevoegd. LSNed ziet graag de volgende begripsbepaling terug in het ontwerpbestemmingsplan voor het begrip 'Buisleidingenstraat': "Een brede strook grond, die primair is bestemd is voor het leggen van meerdere (buis)leidingen en zo nodig is uitgevoerd met collectieve voorzieningen zoals kunstwerken. De Buisleidingenstraat in Zuidwest Nederland (van Rotterdam naar Antwerpen en Zeeland) wordt beheerd door een daarvoor opgerichte stichting.	Het begrip 'buisleidingenstraat' is vrij evident en hoeft derhalve geen extra uitleg. Uit de regeling komt voldoende naar voren wat in deze (dubbel-)bestemming de bedoeling is.
7	Voor de leidingen in artikel 18 t/m 23 dient te gelden dat deze artikelen alleen van toepassing zijn als deze leidingen buiten de buisleidingenstraat zijn gelegen. Voor de gronden behorend bij de buisleidingenstraat dienen voor bestaande en toekomstige leidingen de regels 'Buisleidingenstraat' te gelden inclusief bijbehorende vrijwaringszone.	Zie beantwoording onder punt 3 en 5.

8	LSNed ziet graag de regels voor de bestemming 'Buisleidingenstraat' die zijn bijgevoegd in de bijlage worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.	De bestemming 'Buisleidingstraat' wordt niet overgenomen. Dit is niet conform de systematiek die de gemeente Albrandswaard bij andere bestemmingsplannen waarin deze buisleidingstraat ligt, hanteert.
9	LSNed ziet graag de regels voor de aanduiding 'vrijwaringszone' die zijn bijgevoegd in de bijlage worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.	De regels voor de aanduiding 'vrijwaringszone' worden overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

4.4 Gemeenteraad Barendrecht

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>De gemeenteraad van Barendrecht is een motie aangenomen tegen de ontwikkeling van een grootschalige horecagelegenheid aan de Koedood, bekend als de Graaf van Portland, vanwege:</p> <ul style="list-style-type: none">- De grootschaligheid (oppervlakte en hoogte);- Het verwachte aantal bezoekers (1200 op een zondag, waarvan 40% met de auto komt);- Er voor die 40% maar 32 parkeerplaatsen zijn geregeld;- Inwoners worden geconfronteerd met verkeersoverlast (Koedood en Achterzeedijk) en geluidsoverlast en beperking van hun woongenot (Koedood en Havenkwartier);- De ligging in het stiltegebied;- En dat de ontwikkeling in strijd is met het Streefbeeld van het gebied: rust, biodiversiteit, het terughalen van oude gewassen en het aantrekken van verdwenen broedvogels.	<p>Zie thematische beantwoording thema 1 - Graaf van Portland. Hierin komen al deze onderwerpen aan bod.</p>
2	<p>De gemeenteraad van Barendrecht verzoekt de gemeente Albrandswaard om de omvang van de Graaf van Portland passend te maken bij de beschrijving van balans, natuur en landbouw en doelgroepen zoals vastgelegd in het Streefbeeld en vragen om in samenspraak met de gemeente Barendrecht te komen tot een kleinschaligere voorziening elders.</p>	<p>Zie thematische beantwoording thema 1 – Graaf van Portland, punt 2.</p>

4.5 College B&W gemeente Barendrecht

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>In de naastgelegen Koedoodhaven heeft de gemeente Barendrecht reeds een horecacluster voorzien. De gemeente Barendrecht geeft aan dat deze als entree van het Buitenland van Rhoon kan dienen. De gemeente Barendrecht acht onvoldoende onderbouwd in de ladder voor duurzame verstedelijking dat de Graaf van Portland benodigd is voor het behalen van de doelen uit het streefbeeld Buitenland van Rhoon. Ook ontbreekt de Koedoodhaven als horecacluster in de ladder.</p>	<p>Zie allereerst de thematische beantwoording thema 1 - Graaf van Portland, punt 4.</p> <p>Het initiatief voor de Graaf van Portland dateert al van vele jaren geleden en sluit aan bij het beleid zoals in het Streefbeeld is verwoord. In datzelfde streefbeeld is ook een horecalocatie opgenomen bij de Koedoodhaven (als entrepunt van het Buitenland van Rhoon). De gemeenteraad van Albrandswaard heeft in 2020 aangegeven het initiatief Graaf van Portland in overweging te willen nemen op de beoogde locatie aan de Koedood en heeft gevraagd het voorstel nader uit te werken in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing. Dit is vervolgens in het bestemmingsplan Buitenland van Rhoon vertaald.</p> <p>De gebiedscoöperatie heeft destijds het initiatief voor de Graaf van Portland beoordeeld als passend binnen het Streefbeeld. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de Graaf van Portland bijdraagt aan de doelen van het streefbeeld, met name waar het gaat om de recreatieve doelstelling die onderdeel uitmaakt van de balans tussen landbouw, natuur en recreatie. Ook is in de onderbouwing ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Na de ingediende inspraakreacties heeft een heroverweging geleid tot het inperken van het initiatief, zodat tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren met betrekking tot de schaalgrootte.</p> <p>De locatie Koedoodhaven ligt buiten het projectgebied van de Gebiedscoöperatie. Als gebiedscoöperatie hebben wij daar geen directe invloed op. Deze invloed heeft de GC wel op de Graaf van Portland. Voor de gebiedscoöperatie is het zelfs wenselijk is als er een entrepunt ontwikkeld wordt aan de oostzijde van het gebied, liefst in samenhang met de Graaf van Portland. Beide ontwikkelingen kunnen elkaar zelfs versterken.</p> <p>Het staat de initiatiefnemer vrij om met de betrokken partijen (provincie Zuid-Holland, gemeente Barendrecht en de NRIJ) te onderzoeken of het initiatief van de Graaf van Portland verplaatst zou kunnen worden naar de Koedoodhaven. Zolang er geen sprake is van het terugtrekken door de initiatiefnemer van de Graaf van Portland op de locatie zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, wordt vooralsnog vastgehouden aan de huidige locatie.</p>

2	<p>De gemeente Barendrecht beargumenteert dat doordat de Graaf van Portland in de beschermingscategorie 1 (gronden binnen het Natuurnetwerk Nederland, Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland, 2020) ligt, niet kan worden voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperkt. De Graaf van Portland tast deze kenmerken en waarden aan en draagt niet bij aan het behoud of de ontwikkeling van deze waarden. Een voorziening als de Graaf van Portland zou buiten de beschermingscategorie 1 moeten worden gerealiseerd om de natuur- en landbouwdoelstellingen uit het streefbeeld te halen, zo is het beeld van de gemeente Barendrecht.</p>	<p>Het gehele plangebied, waaronder de Graaf van Portland, ligt inderdaad binnen beschermingscategorie 1 van het Natuurnetwerk Nederland, zoals verwoord in artikel 6.24 van de provinciale verordening (2020). De verordening schrijft voor dat een bestemmingsplan op deze locatie het volgende mogelijk maakt: <i>‘hoogwaardige akkernatuur en (openlucht)recreatie mogelijk met ruimte voor extensieve agrarische bedrijvigheid, voor zover deze bijdraagt aan hoogwaardige akkernatuur en (openlucht)recreatie en met behoud van landschappelijke elementen en cultureel erfgoed, alsmede leidingen voor telecommunicatie of het transport van gassen, vloeistoffen of elektriciteit’</i>. Dat betekent dat een ruimtelijke ontwikkeling altijd moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en niet voorziet in wijzigingen op structuurniveau, past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten zoals beschreven in de kwaliteitskaart. De ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden, zo is getoetst in hoofdstuk 3 van de toelichting. Juist mét deze ontwikkeling op deze locatie wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de landbouw-, natuur- en recreatiedoelstellingen, zoals beschreven in het Streefbeeld Buitenland van Rhoon.</p>
3	<p>De Graaf van Portland ligt in een stiltegebied. Barendrecht vindt het onwaarschijnlijk dat met de komst van de Graaf van Portland, gezien de aard en omvang, de dagelijkse geluidsbelasting in dit stiltegebied kan worden behaald. Ook geeft de gemeente Barendrecht aan dat er een provinciale ontheffing moet worden aangevraagd voor de Graaf van Portland, maar dat hier niet over wordt gesproken in de onderbouwing.</p> <p>In de onderbouwing van de Graaf van Portland wordt gesteld dat de komst kan bijdragen aan de beleving van het stiltegebied. De gemeente Barendrecht stelt dat de beleving van het gebied meer dan voldoende kan worden geborgd met het realiseren van een horecacluster aan de Koedoodhaven. Zo wordt het stiltegebied ook niet aangetast.</p>	<p>Zie thematische beantwoording thema 1 - Graaf van Portland, punt 1, 2, 3 en 10.</p> <p>Verder zijn wat betreft de omvang veel inspraakreacties binnengekomen vanuit de omgeving. Daaraan is tegemoet gekomen en heeft de initiatiefnemer zijn plannen aangepast door de ontwikkeling in omvang te verminderen. Zie hiervoor punt 1 van de thematische beantwoording, thema 1 - Graaf van Portland.</p>
4	<p>De gemeente Barendrecht stelt dat de Graaf van Portland zich niet als recreatief knooppunt kan ontwikkelen vanwege de excentrische ligging ten aanzien van bestaande recreatieve verbindingen en voorzieningen (parkeerterrein Koedood). Hierdoor vreest Barendrecht dat bezoekers vooral met de auto zullen komen. In het huidige voorstel zo stelt deze gemeente, wordt niets gedaan met de bestaande structuren aan de Gaatkensplas, het parkeerterrein, de Carnisse Grienden en het fietspad bij de Grienden.</p>	<p>Zie thematische beantwoording thema 1 - Graaf van Portland, punt 2 en 6.</p>

5	<p>In de huidige parkeerbehoefte is het terras buiten beschouwing gelaten. De gemeente Barendrecht vindt dat de parkeerbehoefte daarmee onvoldoende in beeld is gebracht. Als het terras wordt meegerekend resulteert dat in een hogere parkeerbehoefte.</p> <p>Ook staat in figuur 3.11 aangegeven dat het restaurant 110 zitplaatsen heeft in plaats van de 75 plekken zoals opgenomen in figuur 4.1. Hierdoor valt de parkeerbehoefte nog hoger uit.</p> <p>Op basis van voorgaande vraagt de gemeente om de horecavoorziening te beperken in omvang om de parkeerbehoefte en overlast aan de Koedood terug te dringen.</p>	<p>Zie thematische beantwoording thema 1 - Graaf van Portland, punt 1, 5, 6 en 9. Het terras is geen onderdeel van de parkeerbehoefteberekening van een dergelijke ontwikkeling, omdat het aantal vierkante meters terras kleiner is dan het bvo van de gehele ontwikkeling.</p>
6	<p>De gemeente Barendrecht pleit dat met de onder punt 5 benoemde grotere parkeerbehoefte er meer op afstand (parkeerplaats Koedood) wordt geparkeerd en dat dit niet kan worden gelegitimeerd door het ontbreken van recreatieve verbindingen met de Graaf van Portland.</p> <p>De ontwikkeling van de Koedoodhaven zou op basis hiervan meer voor de hand liggen, omdat dit gebied grenst aan het parkeerterrein en er gebruik wordt gemaakt van bestaande structuren.</p>	<p>Zie thematische beantwoording thema 1 - Graaf van Portland, punt 1, 2, 5, 6 en 9.</p>
7	<p>De gemeente Barendrecht verzoekt om in gezamenlijk overleg de geplande ontwikkeling te heroverwegen naar een kleinschaligere voorziening die past bij de doelen zoals vastgesteld in het streefbeeld.</p>	<p>Zie thematische beantwoording thema 1 - Graaf van Portland.</p> <p>Daarnaast willen wij nogmaals benadrukken dat de horecavoorziening op deze locatie altijd de bedoeling is geweest conform het Streefbeeld. Dit Streefbeeld is ook zo vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en de gemeente Albrandswaard. De gemeente Barendrecht is hier destijds ook van op de hoogte gesteld door de provincie.</p>

4.6 Provincie Zuid Holland

#	Inhoud reactie	Reactie gebiedscoöperatie
1	<p>Vanuit de provincie is een reactie gegeven die toeziet of het plan voldoende handvatten biedt om de gezamenlijke doelen van het project (Streefbeeld) te bereiken en duurzaam in stand te houden (reactie 2 t/m 9).</p> <p>Daarnaast heeft de provincie getoetst aan het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader; de Omgevingsvisie Zuid-Holland, het programma ruimte en de Omgevingsverordening Zuid-Holland, zoals vastgesteld op 20 februari 2019 en 1 april 2019 in werking is getreden (reactie 10 t/m 13) .</p>	De gebiedscoöperatie neemt dit bericht ter kennisgeving aan.
2	<p>De provincie heeft inmiddels 341 ha land aangekocht in het plangebied. De verworven grond wordt ter beschikking gesteld aan de gebiedscoöperatie. Ook is er sinds 2007 veel geïnvesteerd in sloop en saneringen in het gebied. Inmiddels is er ruim 8.000 m2 aan opstallen geruimd. Wat de landschappelijke kwaliteit een enorme impuls heeft gegeven. Ook is er over een aanzienlijke oppervlakte aan opstallen overeenstemming bereikt over het amoveren in de komende jaren. Met de eigenaren is afgestemd dat de sloopmeters ten gunste komen van het project 'Buitenland van Rhooon'. De aankopen worden zoveel als mogelijk op minnelijke wijze afgerond. Met de overblijvende zaken worden afspraken gemaakt over landschappelijke inrichting conform Streefbeeld. Afspraken met stoppende agrariërs en andere grondeigenaren verdienen daarom de aandacht. Het bestemmingsplan moet hen in staat stellen de landschappelijke inpassing straks ook daadwerkelijk te realiseren.</p>	De gebiedscoöperatie neemt dit bericht ter kennisgeving aan.

3	<p>De provincie stemt niet in met het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van 9 woningen in het VOBP ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De woningen zijn in ruimtelijke zin geen onderdeel van het project, maar maken in exploitatieve zin wel deel uit van de realisatie van het project. De reeds gesloopte opstallen en te slopen opstallen voldoen aan de voorwaarden die zijn genoemd in de wijzigingsbevoegdheden. Het niet laten terugkomen van deze wijzigingsbevoegdheid resulteert in flink lagere opbrengsten voor het projectbudget. Dit resulteert in minder financiële middelen voor realisatie, beheer en instandhouding voor de gebiedscoöperatie. De provincie optimalisatie laten uitvoeren naar de woonbestemmingen en wijzigingsbevoegdheden uit het geldende plan. Daarmee wil de provincie graag tot een gedeelde oplossing komen waarbij er een gulden midden wordt gevonden tussen noodzakelijke opbrengsten en ruimtelijke inpassing. Het huidige voorstel in het voorontwerp gaat voorbij aan dit compromis om tot een gedeelde oplossing te komen.</p> <p>De provincie stelt voor om in de periode tot ontwerp opnieuw om de tafel te gaan om te komen tot een gezamenlijke oplossing die bijdraagt aan de financiële robuustheid van de realisatie, beheer en instandhouding van het Streefbeeld. Het huidige voorstel heeft volgens provincie onverantwoordelijke risico's in realisatie tot het Streefbeeld.</p>	De gebiedscoöperatie ziet de uitnodiging tot een verder gesprek graag tegemoet.
4	De provincie vindt dat duidelijker moet worden opgenomen dat eind 2026 de maatregelen ter verwezenlijking van de doelen uit het Streefbeeld moeten zijn gerealiseerd.	De gebiedscoöperatie ziet 2026 als een einddatum voor de verwerving en inrichting van het gebied. Op dat moment zijn echter nog niet alle doelen gerealiseerd. Dat heeft meer tijd nodig. 2026 wordt ook gezien als een evaluatiemoment, waarin teruggekeken kan worden op wat we wilde bereiken en hoe de via er dan voor staat. Dit zal nadrukkelijker in de toelichting van het bestemmingsplan worden beschreven.
5	Tevens moet beter worden gedefinieerd wat 'hoogwaardige akkernatuur' inhoudt. Dit wordt deels ingevuld door het opstellen van de beleidsregel, maar kan in de toelichting beter worden verwoord. Momenteel is lastig te bepalen welk gebruik in strijd is met de definitie 'hoogwaardige akkernatuur' en 'natuurinclusieve landbouw'.	Om meer duidelijkheid te scheppen is de definitie 'natuurinclusieve landbouw' aangescherpt. Deze is direct van invloed op de bestemming Hoogwaardige akkernatuur. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om via de bestemmingsplanactiviteit andere vormen van agrarisch gebruik toe te laten, dan zoals benoemd in de definitie van natuurinclusieve landbouw. Voor de toepassing van deze bestemmingsplanactiviteit is de beleidsregel 'uitwerking Streefbeeld' verder uitgewerkt. Deze aanpassingen zullen ook in de toelichting worden verwoord.

6	De provincie mist de onderbouwing waarin een aantal randvoorwaarden/maatregelen uit het Streefbeeld waarvoor concrete actie nodig is (aanleg diverse paden, overs, bloemrijke akkers en akkerranden etc) worden gerealiseerd. De provincie stelt dat een koppeling met de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst noodzakelijk is en er dient te worden beschreven dat de gebiedscoöperatie een inrichtingsplan opstelt.	De toelichting zal op dit punt worden aangepast.
7	De provincie stelt dat duidelijker mag worden gemaakt dat gronden kunnen worden onteigend indien dat nodig is voor de uitvoering van het plan. De provincie vindt het noodzakelijk dat dit nadrukkelijker tot uiting wordt gebracht en wordt gekoppeld met afspraken over tijdige realisatie uit de samenwerkingsovereenkomst en het inrichtingsplan als vertaling van het Streefbeeld. Hiermee legitimeert de provincie het aanbieden van een volledige schadeloosstelling ter voorkoming van onteigening. Voor het planschadetraject is van groot belang dat duidelijk is wat binnen een bestemming wel of niet is toegestaan.	De procesbeschrijving van het voornemen het Streefbeeld te realiseren, zal in de toelichting verder worden aangevuld, zodat het voor de lezer duidelijk is dat in eerste instantie volledige schadeloosstelling wordt aangeboden maar als daarover geen overeenstemming wordt verkregen, onteigening als instrument wordt ingezet.
8	De provincie verzoekt om de mogelijkheid tot het realiseren van de molen op een specifieke locatie in het plangebied te verwijderen uit het plan.	Vanwege het voorlopige karakter van deze ontwikkeling wordt de mogelijkheid tot directe realisatie van een molen uit de regels en verbeelding gehaald. Wel nemen we een reservering in het bestemmingsplan op om op deze cultuurhistorisch waardevolle plek in de toekomst een molen te kunnen bouwen. Zowel in de regels als op de verbeelding nemen we een gebiedsaanduiding op die deze plek aanduidt als locatie voor de toekomstige molen.
9	Verdere aandachtspunten worden aangeleverd via de werkgroep.	De gebiedscoöperatie neemt dit bericht ter kennisgeving aan.
10	Uit de ambities in de recreatievisie blijkt dat voor het behalen van de beoogde bezoekersaantallen vooral recreatieve voorzieningen in de randen/poorten van het Buitenland van Rhooon moeten worden gerealiseerd, zodat in het Buitenland zelf ruimte is voor recreatief medegebruik en kleinschalige recreatieve ontwikkelingen. Het voorontwerpbestemmingsplan biedt voldoende ruimte om de beoogde kleinschalige recreatieve ontwikkelingen in het Buitenland van Rhooon te realiseren. De provincie blijft graag in gesprek over de uitwerking en concretisering van de recreatieve ambities in en buiten het plangebied.	De gebiedscoöperatie neemt dit bericht ter kennisgeving aan.

11	<p>In het bestemmingsplan wordt terecht aangegeven dat een deel van het plangebied een stiltegebied betreft. Aan de rand van het stiltegebied is de ontwikkeling Graaf van Portland beoogd. De provincie is er zonder gebiedsaanduiding voor het stiltegebied niet van overtuigd dat de rust in het gebied met de beoogde voorziening niet onevenredig verstoord wordt. De provincie verzoekt voor het stiltegebied een gebiedsaanduiding op te nemen op de verbeelding en hier regels aan te koppelen die recht doen aan het stiltegebied.</p>	<p>In het Streefbeeld is de horecavoorziening opgenomen. Uiteraard gelden er beperkingen voor de Graaf van Portland om geluidsoverlast tot een minimum te beperken. Deze beperkingen zitten onder meer in de openingstijden, kleinschaligheid van het etablissement en wordt in de regels vastgelegd dat er geen evenementen mogen worden georganiseerd of dat er buiten versterkte muziek mag worden afgespeeld.</p> <p>Daarmee is voldoende geborgd dat er geen gebiedsvreemd geluid zal ontstaan.</p> <p>Een gebiedsaanduiding is dan niet meer nodig omdat de provinciale verordening al borgt dat voor andere locaties geen gebiedsvreemd geluid kan ontstaan.</p>
12	<p>De wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van enkele woningen keert niet terug in het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie is het eens dat de impact van bebouwing in het open landschap groot kan zijn en dat een zorgvuldige landschappelijke inpassing essentieel is. De provincie ziet op basis van studies van de betrokken landschapsarchitect wel goede mogelijkheden om een beperkt aantal woningen toe te voegen, eventueel in combinatie met recreatieve voorzieningen. Vanwege de realiseerbaarheid, instandhouding en beheer van het Streefbeeld binnen het taakstellend geïndexeerd budget van het Rijk blijft de provincie hier graag met de gemeente over in gesprek.</p>	<p>De gebiedscoöperatie neemt dit voor kennisgeving aan en is eveneens graag bereid dit gesprek met gemeente en provincie verder te voeren.</p>

1. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Onder ambtshalve wijzigingen worden wijzigingen verstaan die niet voort komen uit inspraak- of overlegreacties, maar ambtelijk zijn gemaakt naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen en inzichten die in het plan moeten worden verwerkt, of vanwege mogelijke onvolkomenheden die worden hersteld.

Een bijzondere vorm van ambtshalve wijziging zijn opmerkingen die in de Algemene Ledenvergadering (ALV) van de gebiedscoöperatie zijn gemaakt. Het verslag van 2 bijeenkomsten, gehouden op 9 juni en 7 juli, is in zijn geheel overgenomen. Een aantal opmerkingen tijdens deze bijeenkomsten komen overeen met ingediende inspraakreacties. Als naar aanleiding daarvan het bestemmingsplan wordt gewijzigd, is dat bij de betreffende inspraakreactie aangegeven. Anders zijn eventuele aanpassingen in het verslag benoemd.

1.1 Ambtshalve opmerkingen, algemeen

1.1.1 Toelichting

Onderhandelingen

provincie

De provincie is nog met diverse grond en onroerend goedeigenaren in overleg over mogelijke verwerving en toekomstig gebruik van gronden en gebouwen. Indien dit overleg resultaat oplevert voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, wordt het bestemmingsplan nog op die punten aangepast. In de toelichting zal daar nader op worden ingegaan.

1.1.2 Regels

Maatwerk bouwregels

Tijdens de onderhandelingen tussen provincie en bewoners van het gebied worden afspraken gemaakt over toekomstige functie en bebouwing. Als voormalige agrarische bedrijven een woonbestemming krijgen, voldoet de bebouwing vaak niet aan de algemene regels voor de bestemming 'Wonen'. Daar waar sprake is van afwijkende bouwregels voor hoofd- en bijgebouwen, worden deze per adres in een tabel weergegeven. Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen, die verwijst naar deze afwijkende maatvoering in deze tabel.

Bouwhoogten bijgebouwen

De regeling voor goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen is onjuist weergegeven in de regels. We gaan dit wijzigen naar 3, respectievelijk 6 meter, zoals ook in het bestemmingsplan Buytenland van toepassing was.

Aanduiding 'openheid'

Op twee plaatsen in het plangebied blijkt dat de bestemming 'Tuin' onvoldoende borgt dat er niet mag worden gebouwd. Voor die locaties wordt een specifieke aanduiding 'openheid' opgenomen met aanvullende regels die bouwen hier moeten uitsluiten. Het betreft de adressen Molenpolderse Zeedijk 2-6 en Lageweg 3, 5 en 7.

1.1.3 Verbeelding

Afstand voorgevelrooilijn nieuwe woningen Vergelijkbaar met inspraakreactie 6, biedt ook Essendijk 22 de mogelijkheid extra woningen te bouwen. Ook hier nemen we een bestemming 'Tuin' op om voldoende afstand tussen de nieuwe voorgevelrooilijn en de weg te realiseren.

1.2 Ambtshalve opmerkingen n.a.v. inloopavond ALV, 9 juni 2021

#	Inhoud reactie	Verwerking
1	Er zijn vragen gesteld omtrent de opbouw van het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en de verbeelding. De regels en de verbeelding hebben rechtskracht, de toelichting geeft daar uitleg over. Daarnaast bevat de toelichting een aantal bijlagen. Die zijn bijgevoegd, omdat daar in de toelichting naar wordt verwezen. Deze bijlagen staan niet op zichzelf, maar ondersteunen het bestemmingsplan. Dit kan verwarring oproepen. Zo worden bijvoorbeeld in de recreatievisie enkele zones benoemd, die niet vertaald zijn in het bestemmingsplan. Dat betekent dat deze zones geen bindende werking hebben.
2	Er is verwarring over wat er precies onder kleinschalige recreatie moet worden verstaan. De verwarring wordt onder meer veroorzaakt doordat brochures, de recreatievisie (als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan) en het bestemmingsplan zelf daar verschillend over berichten.	De definitie zoals die in de regels is opgenomen bij artikel 1.30, is bindend. Deze definitie richt zich vooral op dagrecreatie. In het Streefbeeld worden ook mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsrecreatie genoemd, zoals natuurkamperen, logeren bij de boer en bed & breakfast. Die laatste is vertaald in de regels in de bestemming wonen. De gebiedscoöperatie heeft besloten dat dergelijke verblijfsrecreatieve mogelijkheden ook binnen de bestemmingen Gemengd en Hoogwaardige Akkernatuur worden ondergebracht. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Teksten uit brochures moeten gezien worden als voorbeeld, de regels in het bestemmingsplan zijn bepalend voor wat uiteindelijk is toegestaan.

3	<p>Vergunningplicht</p> <p>Hierover werden twee vragen gesteld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Als je een initiatief hebt, verloopt de vergunningaanvraag via de gemeente? 2. Als overeenkomst is bereikt met de provincie, moet dan voor een nieuwe bestemming dan zelf nog een vergunning worden aangevraagd? Een dus ook leges etc. worden betaald? 	<p>Ad 1.</p> <p>Initiatieven die niet rechtstreeks mogelijk worden gemaakt via het bestemmingsplan, kunnen via een bestemmingsplanactiviteit alsnog mogelijk worden gemaakt onder voorwaarden. Daarvoor moet een vergunningenprocedure worden doorlopen bij de gemeente (het college is bevoegd gezag). Hiervoor kan de gemeente advies inwinnen bij de gebiedscoöperatie.</p> <p>Ad 2.</p> <p>Alles dat voor vaststelling van het bestemmingsplan duidelijk is, kan rechtstreeks opgenomen worden in het bestemmingsplan. Vervolgens gelden de regels voor de gelegde bestemming. Indien er zich wijzigingen in de situatie voordoen na vaststelling van het bestemmingsplan, bevat het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen om deze wijziging door te voeren. Als de bestemming wijzigt, kan dat plaats vinden met de bestemmingsplanactiviteit (artikel 32). In dat geval kan via een omgevingsvergunning de bestemming worden gewijzigd, als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.</p> <p>Overigens is het altijd zo, of bouwen nu rechtstreeks past binnen de bestemming of niet, dat altijd een omgevingsvergunning voor bouwen nodig is. In deze vergunning wordt getoetst aan het bouwbesluit (getoetst wordt of het bouwwerk voldoet aan de technische eisen die het bouwbesluit stelt) en, indien van toepassing, welstandsbeleid. Of hiervoor leges betaald moeten worden en de hoogte ervan, is aan de gemeente. De gebiedscoöperatie zal hierover in overleg treden met de gemeente.</p>
4	<p>Waar bevinden zich de indirecte wijzigingsbevoegdheden voor bouw kavels?</p>	<p>In de bestemming Hoogwaardige akkernatuur (HAN) is in artikel 6.3 de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bouwregels. Als aan de voorwaarden (zoals in artikel 6.3 genoemd) wordt voldaan, mag buiten een bouwvlak worden gebouwd.</p> <p>Bij nader inzien wordt een grote ingreep als een nieuw bouw kavel niet meer geregeld via de afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels. Voor een dergelijke ingreep met groet impact moet een aparte procedure worden doorlopen. De afwijkingsmogelijkheid wordt alleen nog maar ingezet voor het overschrijden van het bouwvlak, mits voldaan wordt aan een aantal criteria (noodzaak, landschappelijke inpassing, natuur, voorkomen overlast).</p>

5	Interactie met de Grienden wordt gemist in het bestemmingsplan	De Grienden zijn aangewezen als Natura 2000 gebied. Dit is in de toelichting beschreven in paragraaf 4.6 ecologie. Uit de toetsing (paragraaf 4.6.4.1.) blijkt dat de uitvoering van het bestemmingsplan niet leidt tot significante effecten op Natura 2000.
6	<p>Verkeer</p> <p>Met betrekking tot verkeer bestaan veel vragen. De belangrijkste vragen betroffen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hoe lossen we een te grote parkeerbelasting op? 2. Geconstateerd is dat in de verkeersanalyse, paarden niet zijn meegenomen, terwijl dit 10% van de verkeersbewegingen uitmaakt. 3. Ook werden verschillende vragen over ruiterspaden gesteld. 4. Kan het verkeersrapport geanonimiseerd worden? 5. Weinig aandacht voor langzaam verkeer 6. Opgemerkt is dat de ontsluiting geschikt moet blijven voor agrarisch verkeer. 	<p>Ad 1. Parkeren vindt in de toekomst aan de randen van het plangebied plaats. Dit is in de toelichting omschreven. Of dit voldoende is om alle te verwachten recreanten te kunnen voorzien van parkeergelegenheid, hangt af van de invulling van die plekken. Dit wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan, maar is wel degelijk een aandachtspunt voor de gebiedscoöperatie.</p> <p>Ad 2. In overleg met de opsteller van het verkeersrapport wordt gekeken hoe de verkeersbewegingen van paarden kunnen worden verwerkt. In de toelichting wordt toegevoegd hoe nieuwe ruiterspaden tot stand komen.</p> <p>Ad 3. Het plan biedt de mogelijkheid om ruiterspaden aan te leggen. De daadwerkelijke inrichting van nieuwe routestructuren (en dus ook ruiterspaden) wordt door de gebiedscoöperatie nog nader uitgewerkt.</p> <p>Ad 4. Het verkeersrapport wordt geanonimiseerd. De namen van geïnterviewden worden verwijderd uit de tekst.</p> <p>Ad 5. Voor langzaam verkeer geldt hetzelfde als voor ruiterspaden. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om nieuwe routestructuren aan te leggen (wandelen, fiets- en ruiterspaden). Dit vergt nog een nadere uitwerking door de gebiedscoöperatie. In de toelichting zal dit nadrukkelijker worden benoemd.</p> <p>Ad 6. Belangrijk is om verkeerstromen zoveel als mogelijk te scheiden, met name landbouwverkeer en langzaam verkeer (wandelen, fietsen, paardrijden). Hiervoor moeten nieuwe recreatieve routes worden gerealiseerd. Zowel voor de beleving van het gebied als voor de verkeersveiligheid is dit nodig. Daarnaast kan worden gezien in hoeverre ontsluiting van de erven direct op het land kan bijdragen aan de oplossing van dit vraagstuk. Beide oplossingsrichtingen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.</p>

7	<p>Natuur Netwerk Nederland (NNN) en financiering</p> <p>Gesteld werd dat in de toelichtingen verwachtingen werden gewekt met betrekking tot subsidiemogelijkheden die samenhangen met het NNN en de Subsiestelsel Natuur- en landschap (SNL). Hieraan gekoppeld werden vragen gesteld over de gebiedsfinanciering</p>	<p>Over de geormerkte financiering voor realisatie van het Streefbeeld Buitenland van Rhooon bestaat duidelijkheid. Het oorspronkelijk beschikbaar gestelde taakstellend budget voor realisatie (waaronder ontwikkeling, verwerving, inrichting, beheer en instandhouding vallen) van het Streefbeeld bedraagt 140 miljoen. De Provincie beheert dit budget en betaald hieruit de benodigde bijdragen beschikbaar voor de realisatie.</p> <p>Daarnaast valt het plangebied binnen het Nationaal natuurnetwerk (NNN). Het realiseren van Hoogwaardige akkernatuur draagt bij aan de doelstellingen van het NNN. In aanvulling op het taakstellende budget van de provincie, moeten andere subsidieregelingen beschikbaar worden gesteld om de doelen van het Streefbeeld te realiseren. De gebiedscoöperatie spant zich daar maximaal voor in.</p>
8	<p>Verbeelding/Plankaart</p> <p>Er zijn enkele vragen gesteld over het correct opnemen van bouw- en bestemmingsvlakken op de verbeelding. Daar waar concrete afspraken zijn gemaakt met de provincie hebben wij de aanpassingen op de verbeelding doorgevoerd en de betrokkenen op de hoogte gesteld van de voorgestelde correctie. Als er binnen die afspraken sprake is van een specifieke maatvoering (hoogte- en oppervlaktematen), worden die afspraken in de regels verwerkt.</p>	<p>Voor de Zegenhoeve geldt dat hier voorlopig de bestemming Gemengd voor het bestaande erf is ingetekend. De Zegenhoeve is een van de historische boerderijen die mogelijk in aanmerking komt als bouwvlak binnen de bestemming Hoogwaardige Akkernatuur (HAN). Het onderzoek naar de mogelijkheden om hier een hoogwaardige akkernatuur bestemming van te maken is afgerond en geconcludeerd is dat de Zegenhoeve gewijzigd wordt in de bestemming HAN. Overigens is het bouwvlak en het bestemmingsvlak in dit geval even groot. Dat betekent dat het gehele bestemmingsvlak in principe mag worden bebouwd.</p> <p>Ook zijn er nog wijzigingen door te voeren van percelen waar nog onderhandelingen plaats vinden. Zodra hierover zekerheid is verkregen, wordt de verbeelding hierop aangepast.</p> <p>Daarnaast zal de verbeelding perceel voor perceel worden nagelopen met de gebiedscoöperatie, de gemeente en de provincie.</p>

9	<p>Hoogwaardige akkernatuur</p> <p>Er zijn vragen gesteld bij de definitie van Hoogwaardige akkernatuur en welke voorwaarden daar gelden, onder meer vanuit de provinciale verordening. Men is bang dat agrarisch beheer volgens de verordening en als onderdeel van de EHS niet meer mogelijk is.</p>	<p>In de begripsomschrijving van de regels is een definitie van natuurinclusieve landbouw opgenomen, die een belangrijk bestanddeel uitmaakt van de bestemming Hoogwaardige akkernatuur. Daarnaast bepaalt de bestemmingsomschrijving welk gebruik er mogelijk is binnen de bestemming HAN.</p> <p>De provinciale verordening is ook duidelijk over HAN. Dit deel van de NNN, zoals aangewezen door de provincie krijgt specifiek mee dat HAN de bedoeling is.</p> <p>Het agrarisch beheer dat kan plaats vinden, moet in eerste volendoen aan de definitie van natuurinclusieve landbouw. Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om via de bestemmingsplanactiviteit ook andere vormen van agrarisch beheer toe te passen.</p>
10	<p>Overgangsrecht</p> <p>Er lopen nog planschadeclaims over de wijziging van het huidige bestemmingsplan. Wat gebeurt er als dit bestemmingsplan is vastgesteld?</p>	<p>Als het bestemmingsplan op grond waarvan een verzoek om een tegemoetkoming in planschade is ingediend, door een nieuw bestemmingsplan wordt vervangen, zal dit (gedeeltelijk) gelden als een compensatie in natura. Het verzoek om een tegemoetkoming in planschade zal conform de gemaakte afspraken worden afgehandeld.</p>
11	<p>Bouwvlakken wonen</p> <p>In het plan zijn langs de Essendijk bouwmogelijkheden opgenomen voor 5 woningen. Deze komen rechtstreeks uit het vigerende plan. De gebiedscoöperatie heeft zich de vraag gesteld of er geen andere locaties zijn, waar nieuwe woningen landschappelijk beter kunnen worden ingepast.</p>	<p>Deze discussie loopt. De verwachting is dat voor tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan hier duidelijkheid over kan worden gegeven. Hieraan gaat een zorgvuldige belangenafweging vooraf, waarbij direct belanghebbenden worden betrokken. Bovendien bestaat er bij de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid om hiertegen bezwaar te maken. Doel van de gebiedscoöperatie is een landschappelijk optimale situatie te bereiken met een zo hoog mogelijk draagvlak.</p>
12	<p>Wet Voorkeursrecht Gemeente (WVG)</p> <p>De situatie zoals 9 juni is benoemd voor een aantal locaties aan de Essendijk en de Lageweg in relatie tot de Wet voorkeursrecht Gemeente (WVG), aantal m2 tuin en verplichting tot inpassing binnen het Buitenland van Rhon, wordt gecheckt bij de gemeente en de provincie.</p>	<p>Gecheckt wordt in hoeverre eenduidig wordt omgegaan met m2 , vergunning verlening voor bebouwing, en het afhalen van de WVG op een aantal locaties. Dit in relatie tot afspraken en overeenkomsten die nu worden gesloten tussen vertrekkende agrariërs en de provincie.</p>

13	<p>Inkomen Agrariër</p> <p>De vraag wordt gesteld hoe de agrarische ondernemer een volledig inkomen kan behalen binnen de bestemming Hoogwaardige Akkernatuur. Niet duidelijk is daarbij dat de boer dan iets extra's moet gaan doen, terwijl dat bij een recreatieondernemer niet wordt gesteld.</p>	<p>De ondernemer die de bestemming Hoogwaardige akkernatuur gaat realiseren haalt inkomen uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkoop van geteelde producten; - De meerwaarde van een verkorte keten; - De natuurpresentatie. <p>De uit te geven bedrijven zullen een omvang hebben waarmee het mogelijk moet zijn een volwaardig inkomen te halen met gebruikmaking van de kansen die liggen op het gebied van natuur, recreatie en natuurinclusieve landbouw.</p> <p>Dit volwaardige inkomen wordt mede gegenereerd door een vergoeding voor de te leveren natuurprestatie (de Hoogwaardige akkernatuur). Zowel het taakstellend budget van de provincie als andere financiële regelingen (subsidies, GLB-gelden, hoogte pachtprijs) worden hiervoor ingezet.</p> <p>Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om het inkomen aan te vullen via nevenfuncties. Dit is uiteraard geen verplichting. Het is aan de ondernemer of deze dergelijke nevenfuncties wil gaan inzetten..</p>
14	<p>Bouwregels</p> <p>Er wordt gepleit voor een grotere goothoogte voor bouwmogelijkheden voor boeren, bijvoorbeeld voor bewaarschuren.</p>	<p>De bouwregels moeten zodanig zijn dat het Streefbeeld optimaal kan worden bediend. Het Streefbeeld ziet op zowel praktisch bruikbare maatvoering voor extensief agrarisch beheer als op de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Daarom wordt overwogen een grotere goothoogte van 7 meter op te nemen in de regeling.</p>
15	<p>Recreatievisie</p> <p>Er wordt een discrepantie tussen de kaartjes uit de recreatievisie geconstateerd. De gele zone richting de Koedood hoort groen te zijn. We nemen hierover contact op met de opstellers van de recreatievisie en leggen hen deze constatering voor.</p>	<p>De recreatievisie is op dit punt aangepast en wordt bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.</p>

1.3 Ambtshalve opmerkingen n.a.v. terugkoppeling ALV, 7 juli 2021

#	Inhoud reactie	Verwerking
1	<p>NNN</p> <p>Er bestond nog steeds verschil van inzicht hoe de NNN voor het plangebied in het bestemmingsplan is opgenomen.</p>	<p>In H2 onder provinciaal beleid is benoemd hoe de NNN voor het Buitenland van Rhon moet worden uitgelegd. De NNN wordt verduidelijkt in relatie tot hoofdstuk 3 van de toelichting (planbeschrijving).</p>
2	<p>Inkomen agrariër</p> <p>In de toelichting is een passage opgenomen over de financiële mogelijkheden om als agrariër een inkomen te genereren. De formulering wordt anders geïnterpreteerd dan de bedoeling is. Te stellig wordt beweerd dat uit de gangbare productie geen inkomen te genereren is. En de mogelijkheden om via nevenfuncties extra inkomsten te genereren, wordt als te dwingend ervaren.</p>	<p>De formulering is aangepast en anders geformuleerd. De gebiedscoöperatie spant zich maximaal in om de middelen die nodig zijn voor het realiseren van de doelen van het Streefbeeld te realiseren. Daar hoort een volwaardig inkomen ook bij.</p>
3	<p>Overgangsrecht en planschade</p> <p>Als de agrariërs er niet uitkomen met de provincie, kan de planschadeclaim dan nog worden voort gezet? En wat betekent het voor die procedure als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk wordt?</p>	<p>Zie de beantwoording onder inspraakreactie 4, punt 3.</p>
4	<p>Wet Voorkeursrecht Gemeente (WVG)</p> <p>Op het gehele plangebied rust een WVG. Dit is gedaan om er zeker van te zijn dat de gemeente/provincie gronden kan aankopen. De vraag is: is de WVG gekoppeld aan het bestemmingsplan? Gaat het WVG zo meteen over op het nieuwe bestemmingsplan? Wie is bevoegd gezag (gemeente? provincie?)?</p>	<p>Het voorkeursrecht is gevestigd na inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitenland (19 juni 2013). Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege na 10 jaar. Dat is dus 19 juni 2023. Of er een nieuw voorkeursrecht wordt gevestigd, hangt af van de voortgang van de grondverwerving en is dus nu nog niet te zeggen.</p>
5	<p>Maatvoering</p> <p>Er is een inspraakreactie ingediend om een andere maatvoering te hanteren voor agrarische schuren. Zo vergt kistbewaring een hogere goothoogte dan de standaard maatvoering die nu bij HAN wordt gehanteerd. Tegelijkertijd moet er een balans gezocht worden tussen efficiënte bedrijfsvoering en landschappelijke kwaliteiten. Dat moet niet leiden tot historiserende bedrijfsbebouwing.</p>	<p>Zie reactie onder punt 14 onder 5.2 inloopavond 9 juni 2021.</p>