



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Afdeling Projecten en Programma's

Contact

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum rechtsonder

Ons kenmerk

PZH-2021-780981336

DOS-2021-0004767

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Onderwerp

Reactie namens het project 'Buitenland van Rhoon'
inzake het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitenland
van Rhoon 2021'

Geacht college,

Op 3 juni 2021 hebben wij het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan ontvangen. Voor de goede orde merken wij op dat u namens de provincie twee verschillende reacties ontvangt. De eerste betreft een reactie vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader. De voorliggende reactie ontvangt u namens de provincie als opdrachtnemer van de realisatie van 600 ha bruto natuur en recreatie in het 'Buitenland van Rhoon'. In de beoordeling beoordelen wij of het plan aanvaardbaar is binnen ons provinciaal ruimtelijke beoordelingskader. Vanuit het project is daarnaast van belang of het plan voldoende handvat biedt om de gezamenlijke doelen van het project (Streefbeeld) te bereiken en duurzaam in stand te houden. Vandaar deze keuze.

Inleiding

In het Bestuursakkoord 'inzake uitvoering van het Project Mainport Rotterdam (PMR)' is afgesproken dat de provincie Zuid-Holland (provincie) in opdracht van het Rijk om -binnen een taakstellend geïndexeerd budget- uitvoering geeft aan de realisatie van 750 ha natuur- en recreatiegebied. Onderdeel van deze opgave is de realisatie van 600 ha bruto natuur en recreatie in het 'Buitenland van Rhoon'.

Het project 'Buitenland van Rhoon' kent inmiddels een rijke historie en heeft nadat het vigerende bestemmingsplan 'Buytenland van Rhoon' in 2012 onherroepelijk is geworden een forse verandering doorgemaakt.

Naar aanleiding van het advies van prof. Dr. C.P. Veerman heeft de Tafel van Borging (waarin overheden, maatschappelijke organisaties en Havenbedrijf Rotterdam zijn verenigd) in juli 2014 ingestemd met de wijziging in de natuurdoelstelling voor het gebied (hoogwaardige akkernatuur in plaats van natte natuur). Vervolgens zijn een drietal kwartiermakers aan de slag gegaan om te komen tot een voorstel voor de inrichting van een gebiedscoöperatie en verifieerbare doelen binnen de kaders van de PKB PMR. Dit proces heeft uiteindelijk in 2018 geresulteerd in een (mede) door Gedeputeerde Staten vastgesteld Streefbeeld 'Buitenland van Rhoon' (Streefbeeld).

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het

provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Na oplevering van het Streefbeeld hebben de gebiedscoöperatie en de provincie op 26 november 2018 de “Samenwerkingsovereenkomst Buitenland van Rhooon” (samenwerkingsovereenkomst) gesloten. Direct na de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst is de gebiedscoöperatie aan de slag gegaan om de maatregelen die bijdragen aan het bereiken van de doelen - zoals vastgelegd in het Streefbeeld - binnen een periode van 8 jaar, oftewel 26 november 2026, te realiseren. De feitelijke realisatie van het Streefbeeld is daarmee in handen van de gebiedscoöperatie. De realisatie van het Streefbeeld is verankerd in de statutaire bepalingen van de gebiedscoöperatie. De gebiedscoöperatie is gericht op de realisatie van het Streefbeeld. Onder realisatie wordt verstaan: het ontwikkelen, beheren en in stand houden van het Streefbeeld. De samenwerkingsovereenkomst biedt verschillende waarborgmechanismen voor de realisatie en duurzaam beheer van de in het Streefbeeld opgenomen doelstellingen en bevat tevens afspraken over de rol-/taakverdeling tussen en verantwoordelijkheden van de gebiedscoöperatie en de provincie.

Het Streefbeeld is een breed gedragen toekomstplan geworden van ondernemers, bewoners, natuur- en recreatieorganisaties voor de realisatie van de doelen uit de PKB PMR. Het vormt een unieke basis voor hoogwaardige (akker)natuur: de inrichting en instandhouding van het gebied door middel van duurzame en natuurinclusieve landbouw en waarbij ook de recreatiedoelen concreet zijn uitgewerkt. Nadat in 2018 de provincie het Streefbeeld heeft vastgesteld, heeft uw gemeenteraad dat op 14 december 2020 gedaan. Daarmee vormt het Streefbeeld de basis voor aanpassing(en) van het vigerende bestemmingsplan door de gemeente Albrandswaard op initiatief van de gebiedscoöperatie. Over dit proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan zijn op 27 januari 2020 in een stappenplan tussen de gemeente, de gebiedscoöperatie en de provincie afspraken gemaakt. Daarin is onder ander afgesproken dat er een werk- en stuurgroep structuur wordt opgericht om te komen tot een nieuw bestemmingsplan.

De reactie in deze brief gaat in op enkele hoofdzaken van het ontvangen voorontwerp bestemmingsplan ‘Buitenland van Rhooon 2021’ in relatie tot het project ‘Buitenland van Rhooon’. In de werkgroep volgt later per e-mail nog een gedetailleerde reactie. Deze reactie is opgesteld vanuit de verantwoordelijkheid van de provincie als opdrachtnemer van het Rijk voor de realisatie van 600 ha bruto natuur en recreatie in het ‘Buitenland van Rhooon’. Voorts zijn de afgesproken kaders, rol-/taakverdeling en verantwoordelijkheden uit de met de gebiedscoöperatie gesloten samenwerkingsovereenkomst bepalend. Dit alles om te komen tot een tijdige realisatie van de maatregelen ter verwezenlijking van de doelen uit het Streefbeeld.

Verbetering landschappelijke kwaliteit

De provincie heeft inmiddels over de aankoop van ca. 341 ha overeenstemming bereikt in het plangebied ‘Buitenland van Rhooon’ tegen (voor het overgrote deel) betaling van een volledige schadeloosstelling ter voorkoming van onteigening. De provincie stelt de verworven grond - conform de samenwerkingsovereenkomst- ter beschikking aan de gebiedscoöperatie voor de realisatie van het Streefbeeld. Daarnaast is er sinds de daadwerkelijke start van het project in 2007 veel geïnvesteerd in de sloop en saneringen binnen het plangebied. Inmiddels is er ruim 8.000 m2 aan oude (vervallen) opstallen opgeruimd, wat de landschappelijke kwaliteit van het gebied een enorme impuls heeft gegeven. Daarnaast is er over een aanzienlijke extra oppervlakte aan oude (vervallen) opstallen eveneens (schriftelijke) afspraken gemaakt over het amoveren in de komende jaren. Met de eigenaren is afgesproken dat deze sloopmeters ten gunste komen van het project ‘Buitenland van Rhooon’.

De provincie streeft ernaar om zoveel mogelijk aankopen op minnelijke wijze af te ronden. Ten aanzien van het overblijvende worden afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing in het Streefbeeld. Afspraken uit grondaankopen met agrarische ondernemers die hun bedrijf (op de huidige locatie) beëindigen en andere grondeigenaren - tegen betaling van een volledige schadeloosstelling - verdienen daarom aandacht. Het bestemmingsplan moet hen instaat stellen om het inrichtingsplan voor het overblijvende (inclusief landschappelijk inpassing in het Streefbeeld) straks ook daadwerkelijk te realiseren. Dit draagt bij aan het vertrouwen dat afspraken worden nagekomen en de realisatie ook daadwerkelijk zal (kunnen) plaatsvinden.

Voorstel wijzigingsbevoegdheden/woningen

De provincie kan niet instemmen met het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheden/woningen zoals in het VOBP wordt voorgesteld ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Hoewel in ruimtelijke zin geen onderdeel van de projectdoelstellingen zijn de toe te voegen woonbestemmingen in exploitatieve zin integraal onderdeel van de realisatie van het project. In de afgelopen jaren is er in het kader van het project fors geïnvesteerd in het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit in het plangebied het opruimen van aan oude (vervallen) opstallen. De gesloopte 8.000 m² en te slopen opstallen voldoen aan de voorwaarden die zijn genoemd in de wijzigingsbevoegdheden. Het niet laten terugkomen van deze wijzigingsbevoegdheden in het nieuwe bestemmingsplan resulteert in fors lagere opbrengsten voor het projectbudget. Daardoor zijn er minder financiële middelen beschikbaar voor de realisatie, beheer en instandhouding beschikbaar voor de gebiedscoöperatie. Om recht te doen aan de bezwaren vanuit de gemeente heeft de provincie door een extern bureau met gebiedskennis een optimalisatie laten uitvoeren naar de woonbestemmingen en wijzigingsbevoegdheden zoals die in het vigerende plan zijn opgenomen. Deze optimalisatie beschouwen wij als een mogelijk compromis tussen het behouden van ruimtelijke kwaliteit en de lange termijn exploitatie van het project 'Buitenland van Rhoon'. Met de handreiking zoals die door de provincie is uitgewerkt geven wij invulling aan het verzoek van de gebiedscoöperatie om een 'gulden midden' te vinden tussen noodzakelijke opbrengsten en ruimtelijke inpassing. Wanneer in de loop van het realisatieproces blijkt dat een aantal woningen niet hoeven te worden gebouwd dan zijn er geen daardoor onomkeerbare stappen gezet. Het voorstel dat nu in het plan/plankaart is opgenomen gaat voorbij aan het compromis op initiatief van de provincie om tot een gedeelde oplossing te komen en wij vragen hier u de aandacht aan te geven die het verdient.

Wij stellen voor een overleg te organiseren om als opdrachtnemende, uitvoerende en planologisch verantwoordelijke partijen in de periode tot het ontwerpbestemmingsplan opnieuw aan tafel tot te komen een gezamenlijke oplossing die bijdraagt aan de financiële robuustheid van de realisatie, beheer en instandhouding van het streefbeeld. Wij zien in het huidige voorstel onverantwoordelijke risico's voor de realisatie van het Streefbeeld. Wij heropenen daarom graag met u het gesprek om te komen tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing.

Verdere aandachtspunten

Aandachtspunt is met name het feit dat duidelijker in de context van het plan moet worden opgenomen dat eind 2026 de maatregelen ter verwezenlijking van de doelen uit het Streefbeeld door de gebiedscoöperatie moeten zijn gerealiseerd.

Er wordt in het plan veel in algemene zin naar het Streefbeeld verwezen, maar wat hoogwaardige akkernatuur nu precies gaat inhouden blijft nog erg vaag. Deels zal daaraan in de beleidsregel 'Uitwerking streefbeeld' invulling gegeven moeten worden, maar de toelichting zou daar ook wel duidelijker en concreter over mogen zijn. Met de huidige definities voor 'Hoogwaardige akkernatuur' en 'Natuurinclusieve landbouw' kan niet goed bepaald worden welk gebruik daarmee in overeenstemming of strijd is. Wij blijven graag met u in gesprek om te komen tot betere definities en een houdbare inhoud van de nog op te stellen beleidsregel. Deze uitwerking is van groot belang, omdat daarmee het toetsingskader voor een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit pas compleet zal zijn.

Ook wordt de onderbouwing gemist hoe ervoor gezorgd wordt dat een aantal randvoorwaarden/maatregelen uit het Streefbeeld waarvoor concrete actie nodig is (aanleggen van fiets-, wandel- en ruiterspaden, natuurvriendelijke oevers, bloemrijke akkers en akkerranden, hoogstamboomgaarden, etc.) daadwerkelijk gerealiseerd worden. Ook hier is een koppeling met de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst noodzakelijk en een beschrijving dat er een zogenaamd 'plan voor het werk' (inrichtingsplan) door de gebiedscoöperatie zal worden opgesteld.

Het plan brengt summier tot uitdrukking dat de mogelijkheid bestaat dat voor de uitvoering hiervan tot onteigening zal worden overgegaan. Het is noodzakelijk om dit nadrukkelijker tot uiting te brengen en te koppelen met de afspraken over tijdsrealisatie uit de samenwerkingsovereenkomst en het realiseren van het 'plan voor het werk' (inrichtingsplan) als doorvertaling van het Streefbeeld. Dit legitimeert voor de provincie om tot het aanbieden van een volledige schadeloosstelling ter voorkoming van onteigening over te kunnen blijven gaan. Daarnaast is ook voor het planschadetraject van groot belang dat volstrekt helder is wat binnen een bestemming wel of niet mag.

Hoewel er in het Streefbeeld de mogelijkheid is benoemd voor de realisatie van een historische molen, is daar - voor zover bij ons bekend - nu nog geen concreet plan voor. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt dat nu wel rechtstreeks, locatie specifiek mogelijk. In een eerdere reactie is verzocht om de molen hierom (nog) niet op te nemen in het plan. Wij verzoeken wederom om de molen uit het plan te verwijderen.

Verdere aandachtspunten en gedetailleerd commentaar zullen wij aanleveren via de werkgroep.

Tot slot

Om de planning te halen is er hard gewerkt om tijdig te komen tot het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan 'Buitenland van Rhoon 2021'. Daarbij is afgeweken van de eerder afgesproken afspraken uit het stappenplan van 27 januari 2020. Wij hechten eraan om in het vervolgtraject zo spoedig mogelijk hierop aan te sluiten, aangezien dit bijdraagt aan houdbaarheid van het plan en de daadwerkelijke vervolgstappen in de realisatie. Dit vraagt aandacht in de verdere planning en voldoende tijd en ruimte voor de afgesproken beoordelingen.

Wij hopen dat het nieuwe bestemmingsplan 'Buitenland van Rhoon 2021' de gebiedscoöperatie instaat stelt om in de daadwerkelijke realisatie van onze gezamenlijke doelstellingen uit het Streefbeeld verder stappen te zetten.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten namens deze,

programmamanager Buitenland van Rhoon

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.