



gemeente
Zuidplas

Beheersverordening Eendragtspolder, Oud Verlaat en Zevenhuizerplas

NL.IMRO.1892.BvEdpOVlaatzhp-Va01



Beheersverordening Eendragtspolder, Oud Verlaat en Zevenhuizerplas 2017

Datum: november 2017
Portefeuillehouder: J. Hordijk
Ambtelijk opdrachthouder: R. Simons
Auteur: M. Tabak

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Gekozen planopzet	6
1.3 Ligging en begrenzing.....	6
1.4 Geldende bestemmingsplannen	7
1.5 Leeswijzer.....	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving gebied	8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2 Ruimtelijke ontwikkelingen.....	10
2.3 Conclusie	10
Hoofdstuk 3 Beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.4 Conclusie	12
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	13
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.2 Bodem	13
4.3 Ecologie	13
4.4 Milieuzonering	14
4.5 Geluid	14
4.6 Luchtkwaliteit.....	14
4.7 Water	15
4.8 Externe veiligheid.....	15
4.9 Conclusie	15
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	16
5.1 Algemeen	16

5.2	Uitleg van de regeling	17
5.3	Artikelgewijze toelichting.....	18
5.4	Vooroverleg en inspraak	19
	Bijlagen bij de toelichting.....	20

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Deze beheersverordening bepaalt het ruimtelijk kader voor verschillende gebieden in de gemeente Zuidplas. De verordening geeft de bouw- en gebruiksregels om het gebruik van de leefomgeving te regelen. Doel is om een passend ruimtelijk kader te bieden.

De raad van de gemeente Zuidplas heeft een opdracht tot actualisatie van de verouderde bestemmingsplannen gegeven. Omdat het hier vooral gebieden betreft die ruimtelijk als 'af' kunnen worden beschouwd is gekozen voor de figuur van de beheersverordening.

1.2 Gekozen planopzet

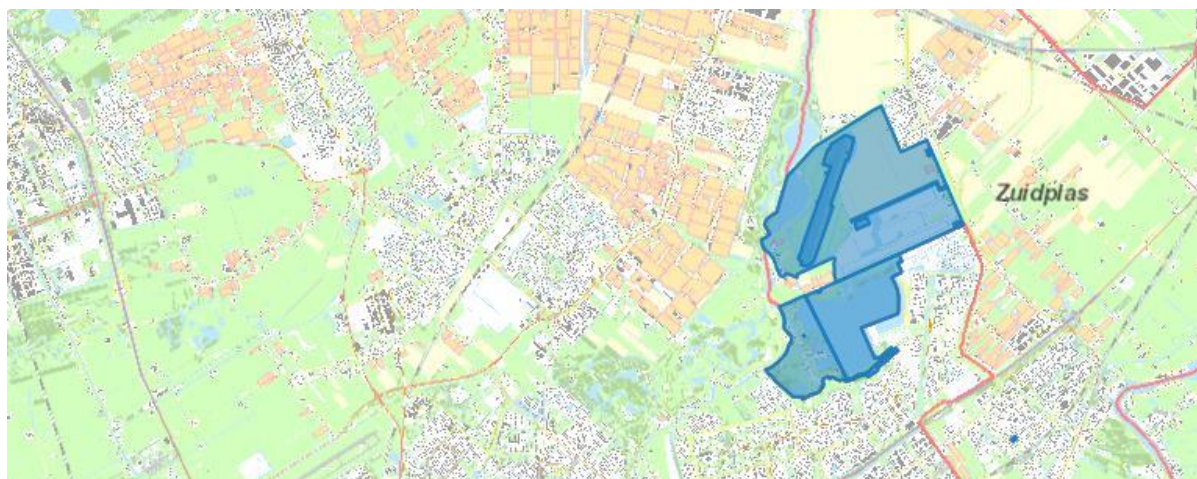
In plaats van een bestemmingsplan kan een gemeente op basis van artikel 3.38 Wro een beheersverordening opstellen. Deze verordening brengt minder bestuurslasten met zich mee dan de vaststelling van een bestemmingsplan. Het is sinds 2008 een nieuw instrument in de ruimtelijke ordening voor gebieden die grotendeels als 'af' of ruimtelijk 'voltooid' beschouwd kunnen worden. Hiermee wordt bedoeld dat er op korte termijn geen grote ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. In principe geldt het dus niet voor het gehele grondgebied van de gemeente, maar enkel voor de delen waar geen ontwikkelingen voorzien zijn.

In totaal komen circa vijftientig (grotere en kleinere) gebieden in Zuidplas aanmerking voor actualisatie middels de beheersverordening. In een deel van deze gebieden heeft het bestemmingsplan inmiddels de termijn van 10 jaar overschreden. In andere gebieden zal deze termijn in de komende jaren overschreden worden. Ook die gebieden worden meegenomen in deze actualisatie. De bouw- en gebruiksregels van de bestaande bestemmingsplannen zullen herbekrachtigd worden via deze beheersverordening. Gekozen is om de gebieden met een (ver)ouder(d) bestemmingsplan te clusteren in drie nieuwe beheersverordeningen:

- Beheersverordening Nieuwerkerk aan den IJssel;
- Beheersverordening Moordrecht;
- Beheersverordening Eendragtspolder, Oud Verlaat en Zevenhuizerplas (voorliggend).

1.3 Ligging en begrenzing

Onderstaande afbeelding (afbeelding 1) toont de begrenzing van het plangebied.



(Afbeelding 1: ligging en begrenzing van het plangebied)

1.4 Geldende bestemmingsplannen

De beheersverordening wordt ingezet ter actualisatie van de bestemmingsplannen die de maximale 'houdbaarheidsdatum' van 10 jaar hebben overschreden en waarin geen grote ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. In enkele gevallen zijn ook bestemmingsplannen van recentere datum opgenomen, voornamelijk als deze geheel binnen het verordeningengebied vallen. Het gaat om de gebieden binnen de volgende bestemmingsplannen:

- Eendragtspolder (2005);
- Roeibaan (2011);
- Wijzigingsplan Zuideinde 5 (2010);
- Wijzigingsplan Zuideinde 18 (2016);
- Oud Verlaat (2001);
- Strandweg 5 (2013).

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij de verordening is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het verordeningengebied gegeven;
- In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidsdocumenten beschreven;
- In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven;
- Hoofdstuk 5 geeft ten slotte een toelichting op de juridische regeling van de beheersverordening.

Hoofdstuk 2 Beschrijving gebied

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van de gemeente Zuidplas start ca. 1000 jaar geleden. De oorsprong ligt in de ontginning van de veenwoestenij. Het open landschap met de langgerekte slotenstructuur ('slagen') is hierdoor ontstaan. Een systeem van evenwijdig gegraven sloten vormt de basis voor de ontginning en het beheersen van het grondwaterpeil. Boeren zijn het veenlandschap gaan ontginnen om turf als brandstof te winnen maar ook om te gebruiken als akkerland of weidegrond. Door intensivering van de turfwinning ontstonden grotere en kleinere veenplassen en een toenemende daling van het maaiveld waarmee het gehele gebied vernatte. Om dit tegen te gaan werd het gebied ingepolderd door de aanleg van een ringvaart en ringvaartdijken, samen met molens om de polder droog te malen. De hoogteverschillen, ringvaart en ringvaartdijken, en het open landschap met de slagenstructuur vormen zichtbare elementen van deze historische ontwikkelingen.

Zuidplas is gegroeid vanuit de vier dorpen: Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht, Moerkapelle en Zevenhuizen. Ieder dorp heeft nog zijn eigen historische kern en identiteit. Op verschillende plaatsen kenmerkt typerende lintbebouwing (nog) de overgang van het dorp naar het open polderlandschap. In en langs de Eendragtspolder loopt de rivier de Rotte en bevindt zich het recent gerealiseerde waterbergings- en natuurontwikkelingsproject, met verschillende natuurwaarden en een roeibaan. Ook het Restveengebied langs de Hollandse IJssel heeft een groener karakter dan het open landschap.

In de jaren '60, '70, '80 zijn de verschillende dorpen sterk gegroeid onder de verstedelijkingsdruk uit de Rotterdamse regio. Grotere uitbreidingswijken zijn in die periode gerealiseerd zoals Dorrestein in Nieuwerkerk aan den IJssel of Moordrecht-West in Moordrecht. Deze wijken dragen de typische stedenbouwkundige karakteristieken van die periode, met (woon)bebouwing in de zgn. 'stempelstructuur' of 'bloemkoolstructuur'. Zowel grotere portiekflats als eengezinswoningen in rijbebouwing zijn gerealiseerd. De afgelopen jaren is de verstedelijkingsdruk vooral opgevangen via inbreiding in de bestaande kernen en nieuwbouwprojecten grenzend aan de kernen. Voorbeelden van grotere projecten zijn Esse Zoom Laag en Zevenhuizen Zuid.

Zowel de Eendragtspolder als de Zuidplaspolder kennen een belangrijke functie als productielandschap voor de land- en glastuinbouw. Moderne grootschalige kassencomplexen en landbouwbedrijven zijn hier gesitueerd. Qua dragende infrastructuur doorsnijden de snelweg A12 en snelweg A20 en de spoorlijn Rotterdam-Gouda-Utrecht het landschap. In de corridor langs beide snelwegen liggen verschillende bedrijven- en industrieparken. Recent vormt de vraag naar duurzame energiewinning en –opslag een belangrijke nieuwe ontwikkeling in het (productie)landschap, in de vorm van zonneparken en bodemenergie.

2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De beheersverordening voor Eendragtspolder, Oud Verlaat en de Zevenhuizerplas omvat voornamelijk landelijk gebied. Voor het grootste deel is dit historisch gegroeid als één van de polderontginningen met een deel nederzetting langs de Rottedijk. De Zevenhuizerplas is een cultuurhistorisch gegroeid element: deze plas is gegraven voor de zandwinning voor de ontwikkeling van de nieuwe wijken van Rotterdam. Meest recente ontwikkeling in het landschap vormt de aanleg van de roeibaan en de ontwikkeling van waterberging langs de Rotte.

Het verordeningengebied bestaat volledig uit buitengebied. Grofweg valt het gebied op te delen in drie zones:

1. de Eendragtspolder;
2. Oud Verlaat;
3. de Zevenhuizerplas.

De Eendragtspolder kent vooral een agrarische functie gemengd met een natuur- en recreatiefunctie. Langs de Middelweg en het Zuideinde liggen enkele agrarische bedrijven. Het agrarisch gebruik van het gebied is voornamelijk landbouw (foto 1). In het westen wordt de Eendragtspolder begrensd door de Rotte en de Rottedijk. Langs de Rottedijk zijn, binnen de Eendragtspolder, waterbergingsgebieden en de Prins Willem Alexander roeibaan gerealiseerd. Indien het waterpeil in de Rotte tot een maximum stijgt worden deze gebieden ingezet voor waterbuffering. Wanneer deze gebieden niet voor waterberging worden ingezet hebben ze een natuur- en recreatieve functie (foto 2).



(foto 1)



(foto 2)

Oud Verlaat ligt als deelgebied ingesloten tussen de Rottedijk, de Rotterdamse wijk Nesselande en de Zevenhuizerplas. Oud Verlaat vormt een buurtschap rond de Rottekade, Wollefoffenweg en de Vlietkade is gevormd. De kern bestaat vooral uit lage voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen (foto 3). Her en der verspreid bevinden zich kleinschalige bedrijfsmatige functies en wat horeca. In het buurtschap bevindt zich ook een basisschool en multifunctioneel centrum. Het landschap rondom het buurtschap is open en landelijk (foto 4).



(foto 3)



(foto 4)

De Zevenhuizerplas is uitgegraven voor de ophoging van de Rotterdamse uitbreidingswijken Schollevaar, Oosterflank en Zevenkamp. De plas wordt nu voornamelijk gebruikt voor recreatie. Langs de west- en zuidzijde liggen recreatiestrandjes (foto 5) en enkele horecagelegenheden en paviljoens (foto 6). Aan de noordzijde, langs de Middelweg, ligt een parkeerplaats en enkele wandelroutes.



(foto 5)



(foto 6)

2.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

In het verordeningengebied zijn momenteel de volgende ruimtelijke ontwikkelingen voorzien:

Ligging / ontwikkeling:	Omschrijving:	Invloed op verordening:
Ruimte-voor-Ruimte regeling Henrikseiland	Aan de Middelweg en Rottekade bevinden zich momenteel glastuinbouwcomplexen die -gelet op de maat en schaal- niet passen bij de korrelgrootte van de bebouwing in de Eendragtspolder en langs de Rotte. Op termijn zullen deze kassen worden gesaneerd of uitgeplaatst naar bijvoorbeeld het glastuinbouwgebied tussen Bergschenhoek en Bleiswijk. Hierdoor ontstaat ruimte voor ontwikkeling. Enerzijds voor polderherstel, anderzijds voor de ontwikkeling van een aantal villa's in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.	Deze ontwikkeling is verevorderd en een bestemmingsplan is in voorbereiding. Aangezien dit een ruimtelijke ontwikkeling in een groter aaneengesloten gebied betreft wordt dit gebied geheel buiten de contour van het verordeningengebied gehouden. De contour wordt dusdanig aangepast.

2.3 Conclusie

Het verordeningengebied heeft een voornamelijk landelijk karakter met aanzienlijke natuurlijke en landschappelijke waarden. Centraal in het gebied ligt het buurtschap Oud-Verlaat. Op dit moment wordt er gewerkt aan één project: het uitplaatsen van een aantal hectares glastuinbouw in ruil voor enerzijds natuurontwikkeling en anderzijds de ontwikkeling van een aantal woningen. Buiten dit project worden geen grote projecten voorzien die niet passen in de functie en bestemming van het gebied. Samenvattend kan worden gesteld dat naar aard van gebruik en in de ruimtelijke verschijningsvorm van het gebied geen significante wijzigingen of ontwikkelingen te verwachten zijn. Er vormt zich geen aanleiding om het bestaande ruimtelijk kader (zoals vastgelegd in de geldende bestemmingsplannen) te herzien of aan te passen vanuit de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk is een inventarisatie en analyse gemaakt van de beleidsdocumenten op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau die van invloed kunnen zijn op de beheersverordening.

3.1 Rijksbeleid

Het ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid richt zich op de nationale belangen, zoals het versterken van het economisch vestigingsklimaat, hoofdinfrastructuurnetwerken (snelwegen, spoorwegen, etc.), bescherming van de kwaliteit van water, bodem en lucht, etc. Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit ruimtelijke ordening.

De Structuurvisie Infrastructuur en ruimte (SVIR) geeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden, namelijk:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Vanuit deze doelen zijn 13 nationale belangen benoemd.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de Structuurvisie, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau.

3.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte en Mobiliteit.

De Visie Ruimte en Mobiliteit geeft vier 'rode draden' voor het provinciaal ruimtelijk beleid, te weten:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is: bestaande stedelijke gebieden, landschappen en netwerken beter benutten door intensivering van het ruimtegebruik, verhoging van de capaciteit, herbestemming, etc.;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht door het leggen van verbindingen, mengen van functies, clustering rond knooppunten, verbetering van netwerken, en de ruimte bieden aan economische clusters;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit: door bij ruimtelijke ontwikkelingen in te spelen op de aanwezige omgevingskwaliteiten;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Relevante aspecten uit de visie voor het verordeningengebied zijn:

- Een betere benutting van de bebouwde ruimte door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie;
- Behoud en versterking van de leefkwaliteit van de bebouwde ruimte, o.a. door het behoud van voldoende groen binnen de bebouwde ruimte;

Vanuit de kwaliteitskaart wordt het verordeningsgebied aangeduid als veencomplex-gebied en droogmakerijenlandschap. Richtpunten bij nieuwe ontwikkelingen zijn om het veen- en droogmakerijenlandschap herkenbaar te houden, door het beleefbaar houden van de randen (bijv. ringvaart) en het open karakter en het behouden van de nog bestaande veenpakketten.

De Verordening Ruimte en Mobiliteit geeft enkele bepalingen van toepassing op het verordeningsgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is een verplichte motiveringsvereiste voor bestemmingsplannen die een nieuwe ontwikkeling mogelijk maken. De ladder zorgt voor afstemming van de behoefte en stimuleert het gebruik maken van inbreiding en herbestemming. Aangezien de beheersverordening geen (planologisch) nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt bestaat er geen noodzaak om de laddertoets te onderbouwen. Voor nieuwe ontwikkelingen geeft de verordening aanwijzingen en voorwaarden om te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit. Omdat de beheersverordening gericht is op het beheer van het bestaande gebruik en bestaande planologische mogelijkheden, en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn deze aspecten verder niet van toepassing op de beheersverordening. De verordening houdt de bestaande omgevingskwaliteit in stand die gevormd is onder het bestaande gebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie Zuidplas 2030 is richtinggevend voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Leidend concept van de structuurvisie is “dorps wonen in de Randstad”. Dit vertaald zich in een visie waarin gestreefd wordt naar een gemeente met een dorps identiteit in een aantrekkelijk buitengebied. De dorpen hebben een aangenaam leefklimaat en goede basisvoorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, welzijn, detailhandel, etc. Het groende landschap rondom de dorpen geeft ruimte voor recreatief medegebruik.

De grote bovenregionale ontwikkelopgave van de Zuidplaspolder wordt uitgesteld tot na 2030. Om de dorpen leefbaar te houden is in de structuurvisie gekozen om eerst vrijkomende locaties in de dorpen en locaties rond de dorpen te benutten voor nieuwe ontwikkelingen.

Bij de ontwikkeling van werk- en productielocaties wordt ruimte geboden aan de verdere uitbreiding van de glastuinbouw en gezocht naar nieuwe locaties voor nieuwe bedrijventerreinen. Deze uitbreidingen vinden vooral plaats in het noorden van de gemeente in aansluiting op de bestaande glastuinbouw en rond de snelwegcorridors.

In Zuidplas liggen diverse groene en recreatieve gebieden, zoals bijvoorbeeld de Eendragtspolder. Deze gebieden bieden laagdrempelige en toegankelijke recreatiemogelijkheden zoals fietsen, wandelen, hardlopen etc. Door de realisatie van groen-recreatieve verbindingen tussen de groen- en recreatiegebieden ontstaat een grootschalig recreatief netwerk binnen Zuidplas, met uitlopers naar onze buurgemeenten. Op niveau van Zuidplas wordt stapsgewijs het Ringvaartpark gerealiseerd dat de verschillende groenrecreatieve gebieden met elkaar verbindt. De landschappen met een primair agrarische functie blijven deze behouden.

3.4 Conclusie

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat de beheersverordening past binnen het rijks, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid en er vanuit dit beleid geen nadere eisen worden gesteld aan de verordening. De beheersverordening is erop gericht om de bestaande omgevingskwaliteit (gegroeid vanuit het bestaande gebruik) vast te leggen en behoud daarmee het leefklimaat en de omgevingskwaliteit in de respectievelijke gebieden. Dit is in lijn met de doelstellingen van de voornoemde beleidsdocumenten. De beheersverordening conflicteert niet met de beleidsdoelstellingen uit het rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de relevante omgevingsaspecten in en rond het verordeningengebied. Omdat een beheersverordening de bestaande planologische situatie voortzet, is de onderzoeksopgave van beperkte omvang.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 (artikel 38a) moet bij de vaststelling van een beheersverordening rekening worden gehouden met de archeologische waarden. De gemeente Zuidplas heeft per 23 november 2010 het archeologiebeleid vastgesteld. In 2013 is een deel van de archeologische beleidsadvieskaart geëvalueerd en aangepast. In de voorliggende beheersverordening blijft het vigerende archeologiebeleid onverkort gelden.

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren bij de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH).

Cultuurhistorie

In het verordeningengebied bevinden zich zowel rijks- als gemeentelijke monumenten. Rijksmonumenten worden beschermd via de Monumentenwet 1988. Gemeentelijke monumenten via de Erfgoedverordening. Voorliggende beheersverordening neemt het bestaande parapluplan cultuurhistorie en archeologie uit 2014 onverkort over.

Conclusie

Vanuit het aspect Archeologie en Cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het verordeningengebied.

4.2 Bodem

In het verordeningengebied worden geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is. Vanuit het omgevingsaspect bodem zijn er dan ook geen belemmeringen voor het verordeningengebied.

4.3 Ecologie

Het verordeningengebied is getoetst aan de Natuurbeschermingswet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000- en gebieden deel uitmakend van de Natuurnetwerk Nederland (NNN) aangewezen.

Binnen het verordeningengebied zijn geen ontwikkelingen beoogd die van invloed zijn op de NNN- en Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Op grond van de Natuurbeschermingswet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Conclusie

Voor het verordeningengebied worden geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen toegestaan. Wat betreft de soortenbescherming, worden daarom geen belemmeringen verwacht.

4.4 Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden.

Conclusie

Deze beheersverordening legt de bestaande situatie vast. De bestaande milieuhygiënische situatie is en blijft gehandhaafd en een planologische wijziging is niet aan de orde. Vanuit milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie.

Wegverkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn onder andere wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Voor de zoneplichtige wegen (dus met een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer) biedt de beheersverordening een regeling dat een geluidsgevoelig gebouw niet dichterbij een zoneplichtige weg kan worden gebouwd.

Conclusie

Het aantal geluidsgevoelige objecten binnen de wettelijke geluidzones rond deze wegen mag ook niet toenemen. Omdat bij een beheersverordening de planologische situatie uit de oude bestemmingsplannen wordt vastgelegd, worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gecreëerd. Vanuit geluid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.6 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is onderdeel van de Wet milieubeheer. In deze wet zijn normen opgenomen voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die nader luchtkwaliteitsonderzoek vereisen.

In de bijlage 1 zijn de figuren met de huidige luchtkwaliteit in het plangebied weergegeven. Uit deze figuren volgt dat de concentraties NO₂ en PM₁₀ onder de grenswaarden liggen. Vanuit het aspect Luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.7 Water

Het beheersgebied valt onder het beheer van het Hoogheemraadschap van Schieland de Krimpenerwaard. Het Hoogheemraadschap draagt zorg voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied, alsmede de waterkeringen, zoals geregeld in de Waterwet. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het verordeningengebied. Voor de watergangen en waterpartijen in het gebied van de beheersverordening geldt dat de bestaande situatie wordt geconserveerd. De kwaliteit- en kwantiteitsfunctie van het water in het onderhavige gebied is hiermee gewaarborgd.

4.8 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid ziet op de beheersing van activiteiten die een risico voor de omgeving met zich mee kunnen brengen. De volledige beoordeling is opgenomen in bijlage 2. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn de volgende elementen van belang:

- Door het gebied loopt een hogedrukaardgasleiding. In navolging van het beleid Externe veiligheid van de gemeente Zuidplas zijn er geen zeer kwetsbare objecten toegestaan in de 100% letaalzone rond deze leidingen.
- Ten aanzien van de buisleidingenstrook zoals opgenomen in het oorspronkelijk bestemmingsplan Eendragtspolder gelden de beperkingen vanuit de Structuurvisie Buisleidingen van het rijk.
- Ten aanzien van de hoogspanningslijn geldt het rijksadvies om geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken waarbij kinderen langdurig binnen de magneetveldzone van de hoogspanningslijn verblijven.

De beheersverordening stelt de bestaande planologische mogelijkheden ongewijzigd vast. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg.

4.9 Conclusie

De beheersverordening vormt een voortzetting van de bestaande planologische situatie waarin geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden voorzien. Bij het opstellen van de oorspronkelijke bestemmingsplannen is reeds een afweging gemaakt tussen de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en de relevante omgevingsaspecten. De screening van omgevingsaspecten die is uitgevoerd in het kader van het opstellen van de beheersverordening heeft geen elementen naar voren gebracht die aanleiding geven tot aanvullende regels of het beperken van de bestaande planologische ontwikkelingsmogelijkheden.

De uitkomst van de analyse van de omgevingsaspecten staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

Dit hoofdstuk geeft een nadere toelichting op de methodiek en juridische uitgangspunten van de beheersverordening.

5.1 Algemeen

Bestemmingsplannen geven bouw- en gebruiksregels om het gebruik van de leefomgeving te regelen. De Wet ruimtelijke ordening voorziet een actualisatie van de bestemmingsplannen iedere tien jaar. Een aantal bestemmingsplannen is inmiddels ouder dan tien jaar. Nog eens een aantal (grotere en kleinere) bestemmingsplannen zal de termijn van tien jaar overschrijden tussen vandaag en 2022. Het zijn bestemmingsplannen voor gebieden die grotendeels als 'af' of ruimtelijk 'voltooid' beschouwd kunnen worden: er worden op korte termijn geen grote ruimtelijke ontwikkelingen voorzien.

5.1.1 Onderdelen van de beheersverordening

De beheersverordening bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Een verbeelding ('plankaart') met daarop aangegeven het gebied waarop de verordening van toepassing is en de verschillende besluitvlakken;
2. Regels die de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor het gebied regelen;
3. Een toelichtingsnota met onderbouwing van de gemaakte keuzes.

Voor deze beheersverordening is gekozen voor een variant waarbij de bestaande regels uit de bestaande bestemmingsplannen opnieuw van toepassing worden verklaard. De betreffende regels en bijbehorende verbeeldingen zijn als bijlage toegevoegd aan de regels.

5.1.2 Keuze voor de beheersverordening

De beheersverordening wordt enerzijds ingezet om te voldoen aan de actualisatieplicht voor bestemmingsplannen. Anderzijds wenst de gemeenteraad ook om, via de beheersverordening, in een actueel ruimtelijk kader te voorzien om duidelijkheid te bieden aan haar inwoners en bedrijven. De keuze voor de beheersverordening kent twee argumenten:

1. De gebieden waarvoor de beheersverordening wordt opgemaakt kunnen als ruimtelijk 'af' of 'voltooid' beschouwd worden. Ze kennen een lage ruimtelijke dynamiek en er zijn geen grote ontwikkelingen te verwachten. De bestaande planologische ruimte biedt voldoende mogelijkheden. Daarom is er geen grote herziening van het ruimtelijk kader nodig voor deze gebieden of ingrijpende aanvullende regels. De beheersverordening biedt een instrument om het bestaande ruimtelijk kader op eenvoudige wijze opnieuw te bekrachtigen en om het bestaande gebruik vast te leggen.
2. De procedure voor het vaststellen van een beheersverordening is vormvrij en kent een beperkte onderzoeks- en motiveringsplicht. Daarom is een beheersverordening eenvoudiger vast te stellen dan een regulier bestemmingsplan. Na het voorbereiden van de ontwerpverordening kan deze, na goedkeuring door het college, rechtstreeks worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Verplichte inspraak of vooroverleg met vooroverlegpartners (zoals de provincie) is niet nodig. Hiermee kan op efficiënte wijze een actueel ruimtelijk kader worden geboden.

5.1.3 Selectie van bestemmingsplannen

De beheersverordening wordt in de eerste plaats ingezet voor die gebieden waar het bestemmingsplan de termijn van 10 jaar (zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening) overschreden heeft of dreigt te overschrijden en waarbij geen grote ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Voor de gebieden waar wel een significante ruimtelijke ontwikkeling voorzien wordt, wordt een reguliere bestemmingsplanprocedure gevoerd.

Naast de gebieden waarvan het bestemmingsplan de 'houdbaarheidstermijn' dreigt te overschrijden worden ook enkele gebieden meegenomen waarvan de termijn van 10 jaar nog niet bereikt is, maar waarvan die termijn wel bereikt gaat worden tot 2022, óf de zgn. 'postzegelbestemmingsplannen' die volledig binnen de contour van één van voornoemde gebieden liggen. Deze plannen worden meegenomen om 'rust' te creëren in voorbereiding naar de grootschalige harmonisatie van bestemmingsplannen en beheersverordeningen die voorzien wordt met de (naderende) invoering van de Omgevingswet.

5.2 Uitleg van de regeling

5.2.1 Uitgangspunten

De beheersverordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Vastleggen en beheren van de bestaande (legale) toestand (gebruik en bouwen);
2. Het behouden van de bestaande planologische ruimte en mogelijkheden.

Op het tweede uitgangspunt geldt een uitzondering voor bestaande wijzigingsbevoegdheden (zie § 5.2.3).

5.2.2 Clustering

Gelet op het aantal te actualiseren bestemmingsplannen is gekozen om de gebieden te clusteren. Er worden gelijktijdig drie beheersverordeningen opgemaakt: één voor Nieuwerkerk, één voor Moordrecht en één voor Eendragtspolder, Oud Verlaat en de Zevenhuizerplas.

5.2.3 Uitzondering voor wijzigingsbevoegdheden

Op het uitgangspunt van het behouden van de bestaande planologische mogelijkheden is een uitzondering van toepassing voor de wijzigingsbevoegdheden die voorzien zijn in de geldende bestemmingsplannen. Vanuit jurisprudentie is bepaald dat een wijzigingsbevoegdheid geldt als een mogelijkheid tot een 'ruimtelijke ontwikkeling'. Aangezien het karakter van de verordening het beheer van de bestaande situatie betreft, en geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden via de beheersverordening, kunnen de bestaande wijzigingsbevoegdheden niet behouden worden. Overigens is het goede praktijk om onbenutte wijzigingsbevoegdheden te schrappen bij de herziening van een bestemmingsplan. Gezien het feit dat de bestemmingsplan horizon 10 jaar is en de wijzigingsbevoegdheid onbenut is gebleven bestaat er geen aanleiding om deze instant te houden. Bovendien is een wijzigingsbevoegdheid niet noodzakelijk om initiatieven te faciliteren maar zijn ook andere manieren voorhanden om een desgewenste bestemmingswijziging door te voeren.

De volgende wijzigingsbevoegdheden uit de bestaande bestemmingsplannen zijn komen te vervallen:

Bestemmingsplan	Artikel	Inhoud wijzigingsbevoegdheid
Eendragtspolder	6.6a	Wijziging agrarisch -> vergroten bouwvlak
Eendragtspolder	6.6b	Wijziging agrarisch -> vestiging kleinschalig bedrijf / maatschappelijk na stopzetting
Eendragtspolder	6.6c	Wijziging agrarisch -> omzetting naar wonen na stopzetting
Eendragtspolder	7.4a	Wijziging bedrijfsdoeleinden -> vergroten bouwvlak
Eendragtspolder	7.4b	Wijziging bedrijfsdoeleinden -> omzetting naar wonen na stopzetting
Eendragtspolder	10.3	Wijzigingsgebied 1 (roeibaan)
Eendragtspolder	19a	Wijzigingsgebied 2 (recreatieve voorzieningen)
Eendragtspolder	19b	Wijzigingsgebied 3 (extensieve recreatie)
Eendragtspolder	19c	Aanleg van wegen voor motorverkeer
Oud Verlaat	4 lid 3a	Wonen -> recreatie (na stopzetten bewoning)
Oud Verlaat	4 lid 3b	Aantal woningen wijzigen (Rottekade 24, Vlietkade 5)

Oud Verlaat	6 lid 4a	Bedrijfsdoeleinden: verwijderen subbestemming na stopzetting
Oud Verlaat	6 lid 4a	Wijziging staat van bedrijfsactiviteiten - aanpassing categorie-indeling
Oud Verlaat	8 lid 4a	Agrarische doeleinden -> wonen (na stopzetting agrarisch bedrijf)
Oud Verlaat	8 lid 4a	Agrarische doeleinden -> wonen: bedrijfsbestemmingen mogelijk maken
Oud Verlaat	8 lid 4a	Agrarische doeleinden: aanpassen subbestemmingen

5.3 Artikelgewijze toelichting

5.3.1 Algemeen

De regels van de op dit moment geldende bestemmingsplannen (die zijn toegevoegd als bijlage aan deze beheersverordening) bevatten het juridisch-planologisch kader voor de gronden binnen het verordeningsgebied.

5.3.2 Begrippen

Artikel 1 definieert enkele begrippen die worden gebruikt in de regels, zoals het verordeningsgebied en het bestaand gebruik.

5.3.3 Algemene bepaling

In artikel 2 wordt de algemene regeling van de beheersverordening voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden gegeven. De bestaande bestemmingsplannen, die zijn toegevoegd als bijlage, zijn van toepassing verklaard binnen het verordeningsgebied. Dit samen met de vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken die op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn verleend.

5.3.4 Specifieke gebiedsregels Zevenhuizerplas

Ten aanzien van de Zevenhuizerplas is een bijzondere regeling opgenomen in de beheersverordening. Het betreft hier het deel van de Zevenhuizerplas dat niet binnen de begrenzing van het oorspronkelijke bestemmingsplan Oud-Verlaat valt. Na wijzigingen van de gemeentegrens tussen Rotterdam en Zuidplas is het grondgebied van de Zevenhuizerplas in 2013 overgedragen aan de gemeente Zuidplas. Tot op heden is er echter geen nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor het overgedragen deel van de Zevenhuizerplas waardoor het geldende bestemmingsplan het bestemmingsplan Nesselande uit 1999 betreft, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam. Aangezien dit bestemmingsplan een groot aantal uit te werken bestemmingen bevat, past dit bestemmingsplan niet binnen de regeling zoals toegepast in deze beheersverordening.

Daarom is voor (het overgedragen deel) van de Zevenhuizerplas een aantal specifieke aanvullende gebiedsregels opgenomen in artikel 3 van de regels. Deze specifieke gebiedsregels leggen de bestaande bestemming van de Zevenhuizerplas vast en bieden zeer beperkte bouw mogelijkheden ten dienste van de bestaande functie en het bestaande gebruik.

5.3.5 Aanvullende regels

Artikel 3 geeft een aanvullende regels op de algemene regeling: situaties die niet voldoen aan de regeling volgens het bestemmingsplan in bijlage maar wel legaal tot stand zijn gekomen, blijven toegestaan. Dit is geregeld in artikel 4.1. In de verbeelding is de meest actuele luchtfoto opgenomen en in bijlage 3 van de toelichting een uittreksel uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen opgenomen als momentopname van het huidige gebruik op moment van vaststelling van de beheersverordening.

5.3.6 Vervallen regels

Een aantal regels uit de bestaande bestemmingsplannen komen te vervallen omdat een beheersverordening het bestaande gebruik en bestaande ruimtelijk kader vastlegt en geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk kan maken, kunnen bepaalde regels niet blijven bestaan. Concreet gaat het om de wijzigingsbevoegdheden die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken en de uitwerkingsplichten

die zijn opgenomen in de bestaande bestemmingsplannen. Een wijzigingsbevoegdheid die niet afwijkt van de bestaande ruimtelijke structuur of het bestaande gebruik kunnen wel behouden worden (bijvoorbeeld wijzigingsbevoegdheden voor kleine aanpassingen ten aanzien van de praktische uitvoering of een wijziging op de staat van horeca-activiteiten voor beperkte gebruikruimte). Artikel 5.1 en 5.2 geeft een overzicht van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten die komen te vervallen.

5.3.7 Inwerkingtreding en citeertitel

De laatste twee artikelen geven de standaardbepalingen voor de inwerkingtreding en citeertitel van de verordening.

5.4 Vooroverleg en inspraak

Zoals bepaald in artikel 3.38 en artikel 3.39 Wro is de raad de bevoegdheid gegeven om een beheersverordening vast te stellen om het bestaand gebruik van een gebied vast te leggen. Bij deze bevoegdheid heeft de gemeente de beleidsvrijheid gekregen om de verordening vast te stellen middels een vormvrije procedure waarin vooroverleg en inspraak niet verplicht is. Aangezien de beheersverordening een voortzetting is van de bestaande planologische en ruimtelijke mogelijkheden, en reeds bij het ontwerpen van de oorspronkelijke bestemmingsplannen het nodige vooroverleg is gevoerd, is ervoor gekozen om geen vooroverleg te voeren met de wettelijke overlegpartners. Het ruimtelijk kader wijzigt immers niet door de vaststelling van de beheersverordening.

Ook is gekozen om de inspraakverordening niet van toepassing te verklaren op de voorbereiding van de beheersverordening. Voor de betrokken inwoners en ondernemers wijzigt immers niets aan het ruimtelijk kader zoals dat vandaag van toepassing is. Het ruimtelijk kader wordt enkel herbekrachtigd zonder dat er wijzigingen plaatsvinden. De systematiek en aard van de beheersverordening laat ook geen wijzigingen of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe. Daarom biedt de beheersverordening weinig ruimte voor inspraak. Vanuit het oogpunt van zorgvuldige beleidsvoorbereiding is dan ook gekozen om als alternatief de inwoners en ondernemers te informeren over de beheersverordening via een informatie- en inloopavond.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Figuren monitoringstool luchtkwaliteit
Bijlage 2	Beoordeling aspect externe veiligheid
Bijlage 3	Functielijst BAG