

GEMEENTE ZUIDPLAS Bestemmingsplan De Bonk Zevenhuizen



OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv

Oude Delft 205
Postbus 2890
2601 CW Delft

Telefoon 015 213 19 15
Fax 015 214 17 48
E-mail od205@od205.nl
Handelsregister Haaglanden nr. 272 145 55

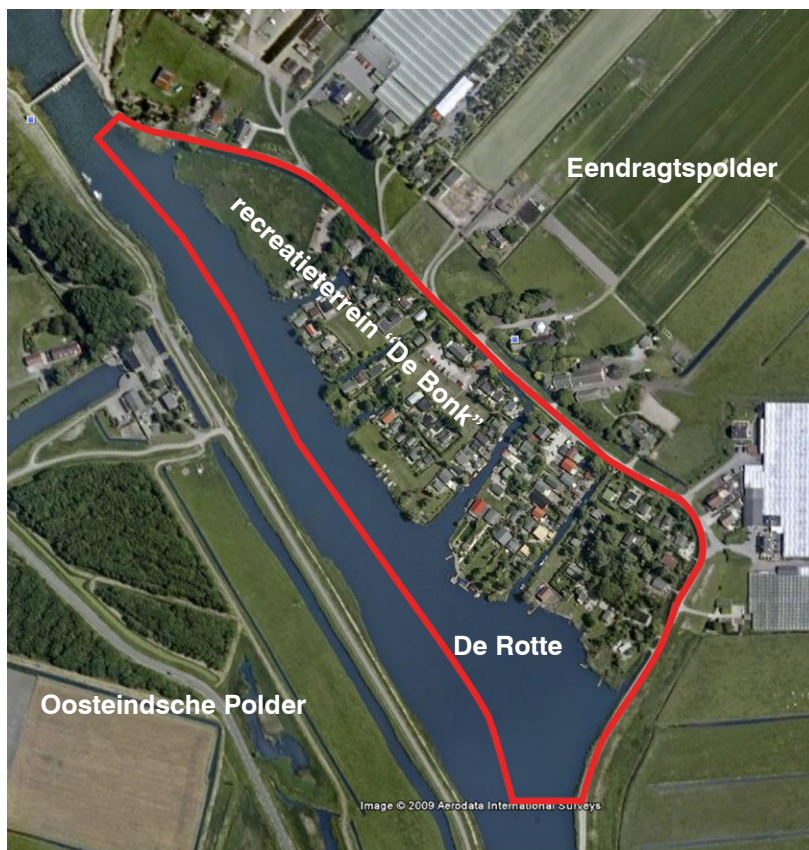
GEMEENTE ZUIDPLAS
Bestemmingsplan De Bonk Zevenhuizen

2249-5000
vastgesteld 27 april 2010

TOELICHTING
PLANREGELS
KAART

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Nieuwe fusiegemeente Zuidplas	5
1.2	Aanleiding	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.5	Doel	7
1.6	Vigerend plan	7
1.7	Leeswijzer	7
2.	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Bestaande situatie en ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Huidige regelgeving recreatieverblijven	9
2.3	Milieutechnische aspecten van bestaande situatie	10
2.3.1	Water	10
2.3.2	Flora en fauna	13
2.3.3	Kabels en leidingen	13
3.	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid "Permanente bewoning recreatieverblijven"	15
3.1.1	Achtergrond	15
3.1.2	Rijksbeleid	16
3.2	Beleid gemeente Zuidplas	17
3.3	Conclusie	19
4.	MILIEUONDERZOEK	21
4.1	Geluid	21
4.2	Luchtkwaliteit	23
4.3	Bedrijvigheid en milieuzonering	23
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Bodemkwaliteit	27
4.6	Waterparagraaf	27
4.7	Ecologie	33
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	35
4.9	Natuur en landschap	37
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
5.1	Wro en SVBP 2008	39
5.2	Inleidende regels	39
5.3	Bestemmingsregels	39
5.4	Algemene regels	40
5.5	Overgangs- en slotregels	41
6.	UITVOERBAARHEID	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2.1	Voorontwerp	43
6.2.2	Ontwerp	44



ligging plangebied (bron: Google Earth)



ligging De Bonk aan de Rotte (bron: Google Earth)

1. INLEIDING

1.1 Nieuwe fusiegemeente Zuidplas

Vanaf 1 januari 2010 is de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle samen met de voormalige gemeenten Moordrecht en Nieuwekerk aan den IJssel gefuseerd tot de nieuwe gemeente Zuidplas. Het opstellen van onderhavig bestemmingsplan 'De Bonk Zevenhuizen' heeft voor het grootste deel plaatsgevonden ten tijde dat de fusie nog geen feit was. De definitieve vaststelling heeft echter na de fusie plaatsgevonden en is dus een product onder de naam van de nieuwe fusiegemeente Zuidplas. Om onduidelijke situaties te voorkomen wordt in dit document zoveel mogelijk van de gemeente Zuidplas gesproken. Daar waar over een beslissing wordt gesproken die genomen is voor de fusiegemeente, wordt gerefereerd naar de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle.

1.2 Aanleiding

Met voorliggend bestemmingsplan komt de gemeente Zuidplas haar verplichting na om het bestemmingsplan 'De Bonk' (digitaal) te actualiseren. Reden voor de actualisatie is onder meer dat het vigerende bestemmingsplan ouder is dan tien jaar. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bestemmingsplannen ouder dan tien jaar dienen te worden herzien. Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan dateert uit 1984 is actualisatie noodzakelijk.

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 20 januari 2009 een beleidsnota "Permanente bewoning recreatieverblijven" vastgesteld. Hierin neemt de gemeente, op aanvraag van het Rijk, stelling over dit onderwerp. Dit beleid is verwerkt in de herziening van voorliggend bestemmingsplan 'De Bonk Zevenhuizen'.

1.3 Plangebied

Het recreatieterrein 'De Bonk' aan de Rottekade te Zevenhuizen is oorspronkelijk gerealiseerd als een gefaseerd uitbreidingsplan voor het 'Watersportcentrum'. Dit uitbreidingsplan werd op 5 maart 1943 door het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Zevenhuizen vastgesteld en door de commissaris van de provincie Zuid-Holland goedgekeurd op 21 maart 1944. Dat plan betrof een veel gedifferentieerdere opzet van recreatieve ontwikkelingen langs de Rotte, dan hetgeen uiteindelijk gerealiseerd is. Om het aantal recreatiewoningen niet verder te laten toenemen is in 1982 het vigerende bestemmingsplan 'De Bonk' opgesteld (door de raad vastgesteld op 18-11-1982). Het recreatieterrein 'De Bonk' is gelegen aan het water van de Rotte. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) heeft aangegeven dat het waterpeil van De Rotte in de toekomst zal worden onderhouden, zoals zij in het peilbesluit van 28 september 2005 heeft vastgelegd. Op grond van de informatie weergegeven in genoemd peilbesluit kan geconcludeerd worden dat het praktijkpeil in de Rotte door dit besluit niet gewijzigd wordt. Het praktijkpeil in de Rotte heeft geen directe invloed op de ter plaatse aanwezige bebouwing. Indien hiervan al sprake is, is deze situatie reeds gedurende langere tijd opgetreden.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het recreatieterrein 'De Bonk' is gelegen in het buitendijksgebied van de Rotte. Het plangebied omvat de gronden van het recreatieterrein 'De Bonk', het aangrenzende water van De Rotte tot aan de gemeentegrens, evenals het aansluitende terrein aan de bovenzijde van het recreatieterrein tot aan de verharding van de Rottekade.

1.5 Doel

Het doel van de actualisatie van het bestemmingsplan is het plan in overeenstemming te brengen met de Wro, digitaal beschikbaar te stellen en het implementeren van de uitgangspunten van het huidige beleid. Ten aanzien van het gebruik, zal worden aangesloten bij de beleidsnota "Permanente bewoning recreatiewoningen", vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2009. Hierin neemt de gemeente stelling inzake het gebruik van recreatieverblijven. Het standpunt van de gemeente Zuidplas is hierin dat het recreatieve karakter van de bestemming moet worden voortgezet. Dit heeft tot gevolg dat permanente bewoning uitsluitend onder voorwaarden (persoonsgebonden ontheffing of een persoonsgebonden beschikking) zal worden toegestaan.

1.6 Vigerend plan

Het bestemmingsplan 'De Bonk Zevenhuizen' is een actualisatie van het bestemmingsplan 'De Bonk', dat op 18 november 1982 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenhuizen en op 20-12-1983 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.

1.7 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en planregels waarin de regels voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De plankaart vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes, die in het bestemmingsplan gemaakt zijn, nader gemotiveerd en verantwoord.

De toelichting van het bestemmingsplan 'De Bonk Zevenhuizen' is opgebouwd uit een beschrijving van de bestaande situatie en de oorsprong van dit enigszins gegroeide recreatieterrein. Dit wordt samen met de milieutechnische aspecten van de bestaande situatie in hoofdstuk 2 beschreven. Omdat het vigerend beleid omtrent permanente bewoning van recreatieverblijven een bepalende rol heeft gespeeld in de belangen, wordt het geldende beleidskader in hoofdstuk 3 nog eens duidelijk weergegeven. Dit beleid staat echter los van de actualisering van bestemmingsplan 'De Bonk Zevenhuizen'.

Hoofdstuk 4 bevat de uitkomsten van de technische onderzoeken met de randvoorwaarden die daaruit voortvloeien. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling beschreven.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid besproken. Dit hoofdstuk wordt op basis van de resultaten voortvloeiende uit het vooroverleg, de inspraakreacties en de zienswijzen verder ingevuld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie en ontstaansgeschiedenis

Het recreatieterrein 'De Bonk' is buitendijks gelegen aan de Rottekade te Zevenhuizen. Het terrein bestaat uit een aantal eilanden met daarop recreatieverblijven. Het totale gebied beslaat een oppervlakte van circa 5 hectare. Het is gerealiseerd op basis van het uitbreidingsplan "Watersportcentrum". Dit plan werd door het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Zevenhuizen vastgesteld op 5 maart 1943 en door de commissaris van de provincie Zuid-Holland goedgekeurd op 21 maart 1944. Dat plan betrof een veel gedifferentieerdere opzet van de recreatieve ontwikkeling langs de Rotte dan wat er uiteindelijk van geworden is. In het noordelijke gedeelte van het gebied waren twee kampeerterreinen geprojecteerd. In het zuidelijke deel was aanzienlijke ruimte gereserveerd voor boten, berging en reparatie. Ook werd gedacht aan een café met terras aan het water. Ten behoeve van de bezoekers van het gehele gebied was een groot parkeerterrein geprojecteerd. In het middengedeelte van het gebied waren ten slotte de recreatiewoningen gedacht. Het plan voorzag in een drietal eilandjes waarop steeds 10 recreatiewoningen gebouwd mochten worden. De totale capaciteit van het plan bedroeg destijds 30 zomerhuizen. Wanneer men nu het gebied beschouwt, zijn alle andere genoemde voorzieningen, met uitzondering van de recreatieverblijven, niet gerealiseerd. Zowel in het noordelijk als in het zuidelijk gedeelte zijn recreatieverblijven gebouwd. In het middenterrein zijn twee in plaats van drie eilanden gerealiseerd. Het aantal recreatieverblijven in het totale gebied bedraagt sinds het opstellen van het vigerende bestemmingsplan 86 wooneenheden. In het (vigerende) bestemmingsplan "De Bonk" is bepaald dat de grondoppervlakte van de recreatieverblijven niet meer mag bedragen dan 42 m². Uit de 'Rapportage Inventarisatie recreatieterreinen en permanente bewoning', van 23 december 2008 blijkt dat ongeveer 70% van het aantal aanwezige recreatieverblijven op het recreatieterrein 'De Bonk', groter zijn dan de in het bestemmingsplan "De Bonk" bepaalde maximaal toegestane oppervlaktemaat van 42 m². De overschrijdingen variëren tussen de 1 en de 67 m².

2.2 Huidige regelgeving recreatieverblijven

Op landelijk en provinciaal niveau zijn er geen eisen gesteld ten aanzien van bebouwingsmaten voor recreatieverblijven. Een recreatieverblijf heeft volgens de wet aan minder strenge eisen te voldoen, dan de eisen die aan een woning worden gesteld. De regelgeving ten aanzien van de oppervlaktemaat, inhoudsmaat, goot- en nokhoogte van recreatieverblijven is een bevoegdheid van de gemeente.

Het beleid van de gemeente is gericht op niet-permanente-bewoning van recreatieverblijven. De verschillende maten van het recreatieverblijf moeten niet dermate groot zijn, dat dit alsnog permanente bewoning in de hand werkt. Uit jurisprudentie ten aanzien van de oppervlaktemaat van recreatieverblijven blijkt dat een oppervlaktemaat van 60 m² (met de mogelijkheid om deze met toepassing van een binnenplanse ontheffing, te vergroten tot 66 m²) een zeer aanvaardbare maat is en een zeer acceptabele basis vormt voor een recreatieverblijf dat voldoet aan de huidige (en toekomstige) eisen voor een recreatieverblijf. Dit mede met inachtneming van de perceelsoppervlakte waarop de verschillende recreatieverblijven zijn/worden gerealiseerd.

2.3 Milieutechnische aspecten van bestaande situatie

2.3.1 Water

Beleid Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van HHSK omtrent de waterhuishouding van de Rotte is uitgebreid opgesteld in het rapport 'Peilbesluit Rotte' dat is vastgesteld op 28 september 2005. Voor de Rotte is in het verleden nooit een peilbesluit genomen. Het vaststellen van een peilbesluit is wettelijk vereist. Het in de praktijk tot dusver gehanteerde peil in de Rotte wordt nu als vast na te streven peil van NAP op -1,00 m vastgesteld. In de toelichting op het ontwerp-peilbesluit wordt ingegaan op de totstandkoming van de peilkeuze.

Peilbeheer in het verleden

NAP -1,00 m is niet het jaargemiddelde praktijkpeil geweest in de afgelopen jaren. Tot 2004 fluctueerde het peil in de zomer tussen NAP -0,98 m en NAP -1,07 m. In de wintermaanden werd in het verleden regelmatig voorgemalen, om te kunnen anticiperen op extreme neerslag. Hierdoor schommelde het praktijkpeil in de Rotte in de winter tussen NAP -1,08 m en NAP -1,13 m.

Buiten de neerslagverwachting waren in het verleden voor (voormalig) Schieland twee belangrijke redenen om in natte perioden een lager peil in te stellen:

- op boezemgemaal Schilthuis waren tot 2004 drie dieselpompen geïnstalleerd, die vanwege het brandgevaar, slechts draaiden in aanwezigheid van een bedrijfsvoerder.
- door o.a. een dikke baggerlaag in het Toevoerkanaal was van 1970 tot 2000 sprake van een verminderd doorstroomprofiel. De bedrijfsvoering van het gemaal Schilthuis was hierop ingericht door in natte perioden het peil in de Rotte gemiddeld wat lager te houden, zodat enige buffer werd gecreëerd en wateroverlast zo veel mogelijk kon worden voorkomen.

In 2004 is één van de drie dieselpompen vervangen door een elektrische pomp. Deze pomp kan draaien zonder dat een bedrijfsvoerder aanwezig is en kan bovendien automatisch aan- en uitslaan. Dit betekent dat 24-uurs beheer van het peil kan plaatsvinden. Door het uitvoeren van bagger- en verruimingswerken in 2000 is de mogelijkheid weer aanwezig met alle drie de pompen tegelijk te malen. De beheersbaarheid van het Rottesysteem is daarom sinds 2004 fors toegenomen.

Na te streven peil

In tegenstelling tot de beheerspraktijk van de afgelopen jaren, is in dit peilbesluit één streefpeil opgenomen, (afgezien is van introductie van bijvoorbeeld een winterpeil), omdat:

1. door het automatiseren van gemaal Schilthuis de beheerscontinuïteit is toegenomen;
2. instelling van een lager peil in natte perioden (bv. winterpeil) niet in overeenstemming is met het de komende jaren vasthouden aan een hoger maximaal toelaatbaar peil van NAP -0,65 m (maalpeil);
3. dit een peilbesluit voor de boezem betreft, waarbinnen agrarische belangen m.b.t. drooglegging en daarmee een zomer- en winterpeil niet aanwezig zijn. Primair staat de boezemfunctie van de Rotte voorop;

4. de neerslagvoorspelling en de gemaalcapaciteit voldoende mogelijkheden bieden om in zeer natte perioden preventief te reageren (voormalen met een capaciteit van 1.200 m³/minuut betekent 0,04 m/uur peilverlaging op de Rotte);
5. het instellen van een winterpeil feitelijk betekent dat een nieuw (tweede) streefpeil wordt geïntroduceerd. Hiervoor geldt dan eveneens een inspanningsverplichting;
6. de drooglegging in de winter niet permanent wordt vergroot, zodat een verdere daling van het boezemland wordt geminimaliseerd;
7. het beleid van (voormalig) Schieland, zoals opgenomen in het waterbeheersplan 2003-2007, gericht is op het kritisch herbezien van het instellen van zomer- en winterpeilen.

Bovenstaande argumenten hebben ertoe geleid voor het peilbesluit uit te gaan van één vast streefpeil.

Beheersmarge

Het opnemen van een beheersmarge in het peilbesluit, waartussen het peil onder normale omstandigheden mag fluctueren, wordt door de provincie geadviseerd. In dit peilbesluit is deze beheersmarge niet concreet aangegeven, maar is opgenomen dat het peil in de Rotte wordt beïnvloed door de geldende beheers-toestand van het watertransport en de weersomstandigheden. Het is namelijk niet altijd mogelijk om het streefpeil overal te handhaven. Deze fluctuaties variëren van plaats tot plaats, door onder meer verhang, opwaaiing, golfslag en weerstand door plantengroei. Rekening dient te worden gehouden met tijdelijke peilfluctuaties rondom het na te streven peil.

Een verdere uitwerking van de beheersmarge is in de beheersvisie van de Rotte voorzien.

Gevolgen voor aanwezige bebouwing

Omdat geen sprake is van wijziging van het praktijkpeil in de Rotte, treedt geen invloed ten aanzien van de bebouwing op. Indien hiervan al sprake is, is deze situatie reeds enige tijd geleden opgetreden.

Door dynamische peilfluctuaties in de Rotte kan de drooglegging tijdelijk (enkele uren) iets geringer of groter zijn. Incidenteel en tijdelijk kan sprake zijn van geringe hoeveelheden water op het maaiveld op zeer laag gelegen percelen (deelgebied 4 De Bonk, deelgebied 6 gehucht De Rotte en incidenteel in deelgebied 7 Terbregse Rechter Rottekade) als gevolg van peilstijging, verhang en opwaaiing.

Voor sommige bebouwing in het boezemland is de drooglegging zo gering, dat sprake kan zijn van wateroverlast in de vorm van optrekkend vocht of vochtige kruipruimtes. Met het nemen van dit peilbesluit worden door het HHSK echter geen maatregelen getroffen ter beperking van dergelijke vormen van wateroverlast, omdat:

- bewoners een eigen verantwoordelijkheid hebben ten aanzien van de aanleghoogte van de bebouwing (o.a. op grond van destijds verleende Keurvergunningen voor bouwen in het boezemland of een bouwvergunning);
- een peilverlaging niet past bij de boezemfunctie van de Rotte. Daarnaast is het beleid van het HHSK gericht op het tegengaan van peilverlagingen. Ook zullen op staal gefundeerde woningen op slappe grond met de jaren zakken.

Om voldoende drooglegging te hebben en te houden is periodieke ophoging van het perceel noodzakelijk;

- de geringe drooglegging is een gevolg van de bouwwijze en de grondslag én daarmee inherent aan de locatie. Niet het HHSK, maar de eigenaren zijn verantwoordelijk voor een degelijke staat van de woning, incl. fundering en tuin.

Wateroverlastbeperkende maatregelen zijn door sommige bewoners (pompje) reeds getroffen en kunnen desgewenst door de bewoners of eigenaren verder worden aangevuld met andere hulpmiddelen. De waterbeheerder handhaaft het peil van de Rotte op NAP – 1,00 m. Door weerinvloeden kan het waterpeil variëren, zowel boven als onder het streefpeil van NAP -1,0 m..

Conclusies na te streven peil

Met het voorgestelde peilbesluit wordt het sinds jaar en dag in de praktijk nagestreefde peil geformaliseerd. Peilwijzigingen treden in de praktijk niet op. Het peilvoorstel heeft geen gevolgen voor de gemiddelde drooglegging, maaiveld daling, waterkwaliteit, cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, ecologische verbindingzones of de omgeving.

Maalpeil

In de toelichting op het peilbesluit wordt herhaaldelijk ingegaan op het maalpeil. In de toelichting op het peilbesluit én in de overwegingen in het peilbesluit staat vermeld dat het peil in de Rotte onder extreme (weers)omstandigheden kan stijgen tot aan het maalpeil, maar dat het maalpeil geen onderdeel uitmaakt van dit peilbesluit. Vanwege dit maalpeil blijft de keurhoogte (NAP -0,30 m) voor de boezemkade van kracht.

Het vastleggen van dit maalpeil is voor het HHSK van groot belang. Daartoe is een beheersvisie Rotte opgesteld, waarin nader is aangegeven in welk aanvullend beleid dit maalpeil wordt verankerd.

Ten overvloede wordt in dit verband nog opgemerkt dat het maalpeil van NAP -0,65 m tot dusver consequent is gecommuniceerd naar de belanghebbenden, vooral de bewoners, van het laaggelegen boezemland, en hierin zijn dus geen wijzigingen in de eerstkomende jaren te voorzien. Wel kan in de toekomst de centrale waterberging in de Eendragtspolder leiden tot aanpassing van de beheersmarge. In de beheersvisie Rotte zal ook het toekomstige beheer van de Rotte worden opgenomen.

Steigerbeleid

Voor het zuidelijk deel van de Rotte is een uitbreiding van het aantal steigers en/of vlonders acceptabel met een steigerdichtheid van 1 per 25 m, mits wordt voldaan aan de vergunningsvoorwaarden zoals opgesteld in het 'Steigerbeleid Rotte en Rottemeren' van 5 september 2006 van het HHSK.

Uit oogpunt van duidelijkheid ten aanzien van de verantwoordelijkheid over het beheer en onderhoud van de steiger dient de naam van de beheerder/eigenaar van de steiger vermeld te worden op de steiger. Voor het hebben van een steiger in oppervlaktewater in eigendom van het HHSK is precario verschuldigd. Daarnaast is er voor het realiseren van een steiger tevens een bouwvergunning van de gemeente vereist. Voor oppervlaktewater in eigendom van derden dient de aanvrager van de steiger naast de vergunning van het HHSK en de gemeente toestemming te vragen bij de betreffende eigenaar. Evenzo dient de aanvrager voor een vissteiger vanwege het landschappelijke en recreatieve aspect toestemming/vergunning te vragen bij het recreatieschap en de gemeente. Voor steigers ten behoeve van ligplaatsen is tevens een vergunning nodig van de provincie en de gemeente.

2.3.2 Flora en fauna

In 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten en dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. In deze wet wordt ook inhoud gegeven aan de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten of dieren, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

2.3.3 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen, straalpaden, aanvliegroutes en dergelijke komen in het plangebied niet voor.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid “Permanente bewoning recreatieverblijven”

3.1.1 Achtergrond

Overgenomen uit het rapport van het ‘NRIT- Gevolgen van het opheffen van het onderscheid tussen reguliere en recreatiewoningen’:

In de loop der tijd is het aantal recreatieverblijven gegroeid en daarmee ook het totale ruimtegebruik. Zowel de locatie als het gebruik van recreatieverblijven is ruimtelijk relevant. Vaak zijn recreatieverblijven gelegen in (de buurt van) bos- en natuurgebieden, waardoor het gebruik van invloed is op de daar aanwezige landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden. Permanente bewoning van recreatieverblijven zorgt voor extra druk op de verblijfsrecreatie.

Daarnaast leiden permanent bewoonde recreatieverblijven tot (vraag naar) extra (en mogelijk andere) voorzieningen. Evenals bij reguliere woningen worden bij recreatieverblijven bijgebouwen, aanbouwen, terrassen, sierhekken etc. gerealiseerd. Van oorsprong natuurlijk ogende verblijfsrecreatieve terreinen kunnen hierdoor verstenen.

In de praktijk is er echter een situatie ontstaan, waarbij steeds vaker een recreatieverblijf onrechtmatig permanent is betrokken. De aantrekkelijke omgeving waarin de verblijven vaak gelegen zijn, alsmede de gunstigere prijzen, hebben deze ontwikkeling gestimuleerd. De toeristisch-recreatieve sector is lang niet altijd in staat om de economische verdringing door vormen van ‘recreatief wonen’ te weerstaan. Voor gemeenten blijkt het in bepaalde gevallen lastig te zijn om het onrechtmatig permanent bewonen van recreatieverblijven te registreren, aan te tonen en te beëindigen. Het vergt inspanningen om de benodigde bewijzen te verzamelen en de bijbehorende procedures te doorlopen.

Daarbij komt dat het tot op heden een voortschrijdende problematiek was: waar het ene geval na veel inspanning was beëindigd, deed het volgende geval zich al weer voor. Daarentegen lijkt er van succesvolle handhaving wel een sterke preventieve werking uit te gaan. Met name vanuit de (permanente) bewoners van recreatieverblijven is er inmiddels een sterke lobby ontstaan om het permanent bewonen van recreatieverblijven niet langer te verbieden. Zij stellen dat er veel overcapaciteit op de markt van verblijfsrecreatie is, versterkt door een dalende bezettingsgraad. Ook zou het toestaan van permanente bewoning van recreatieverblijven de druk op de woningmarkt wegnemen. Dit omdat er veel behoefte is aan wonen in het buitengebied. Ook stellen zij dat dit niet tot (veel) extra druk op de verblijfsrecreatieve markt zou leiden, aangezien veel van de betreffende recreatieverblijven nu ook al (onrechtmatig) permanent bewoond worden en aldus niet verhuurd kunnen worden aan derden/recreanten. Daarbovenop zijn zij van mening dat het jarenlang niet ingrijpen en in sommige gevallen zelfs stimuleren van (permanente) bewoning van recreatieverblijven deze situatie in de hand heeft gewerkt.

3.1.2 Rijksbeleid

Evenals in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) is het uitgangspunt in de Nota Ruimte dat permanente bewoning van recreatieverblijven verboden is. Vooruitlopend op de Nota Ruimte heeft de minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM), destijds minister Dekker, bij brief van 11 november 2003 aan gemeenten en provincies haar standpunt kenbaar gemaakt over permanente bewoning van recreatieverblijven. In de Nota Ruimte is de brief van 11 november 2003 bovendien bevestigd. Aan provincies en gemeenten zijn mogelijkheden geboden om een einde te maken aan het onrechtmatige gebruik van recreatieverblijven in de dan bestaande situaties. De geboden mogelijkheden zijn in de Nota Ruimte overgenomen. Het betreft:

1. *Legalisatie*: Aan provincies en gemeenten is meer ruimte geboden voor woningbouw in het buitengebied, niet zijnde gebieden die in de Nota Ruimte als waardevol en/of kwetsbaar worden aangemerkt (ecologische hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de huidige bufferzones en de in de Nota Ruimte aangewezen Nationale Landschappen). Dit betreft niet alleen het bouwen van nieuwe woningen maar tevens het realiseren van functieveranderingen en herbestemming van bestaande bebouwing. Het wijzigen van een recreatiebestemming naar een woonbestemming is in dit kader bezien dan ook niet per definitie bezwaarlijk, mits aan de gebruikelijke voorwaarden die van toepassing zijn op de reguliere woningbouw wordt voldaan (conform Bouwbesluit 2003, woonfunctie bestaande bouw). Alle andere typen recreatieverblijven (zoals stacaravans of chalets) zijn logiesverblijven welke niet gebruikt mogen worden voor permanente bewoning.
2. *Persoonsgebonden beschikking*: Wanneer een wijziging van het bestemmingsplan niet mogelijk is of de bereidheid hiertoe niet bestaat, kan de mogelijkheid worden geboden om voor bestaande situaties een persoonsgebonden beschikking te verlenen. Deze persoonsgebonden beschikking is object gerelateerd, is niet overdraagbaar en vervalt op het moment dat de huidige bewoner verhuist of komt te overlijden. Voor de toepassing van deze mogelijkheid moet aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. Die voorwaarden zijn dat:
 - a. de bewoning reeds voor 31 oktober 2003 moet zijn begonnen en nog altijd (ononderbroken) moet voortduren;
 - b. de recreatiewoning in beginsel moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2003 (woonfunctie bestaande bouw), en
 - c. de bewoning niet in strijd mag zijn met milieuwetgeving.
3. *Handhaven*: Gemeenten kunnen ervoor kiezen in bestaande situaties het verbod te handhaven en procedures in gang te zetten die zullen leiden tot een gebruik conform de recreatieve bestemming.

Na de genoemde brief van de minister hebben de ontwikkelingen op het gebied van permanente bewoning van recreatieverblijven op rijksniveau niet stilgestaan. De Tweede Kamer heeft met de motie Veenendaal aan de regering verzocht mogelijk te maken dat bewoners die permanent in hun recreatiewoning willen wonen, en dit voor de peildatum van 31 oktober 2003 ook al deden, de mogelijkheid te bieden om een persoonsgebonden beschikking aan te vragen en deze beschikking ook bij de gemeente kunnen opeisen. Om invulling te geven aan deze wens van de Tweede Kamer heeft de regering een wettelijke vrijstellings-/ontheftingsregeling gecreëerd, die verankerd is in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een persoonsgebonden ontheffing kan onder de volgende voorwaarden worden verleend:

1. de recreatiewoning moet voldoen aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
2. de bewoning mag niet in strijd zijn met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden, en
3. de aanvrager moet vóór, maar in elk geval op 31 oktober 2003, de recreatiewoning als woning in gebruik hebben en deze sinds die datum onafgebroken bewoont hebben.

3.2 **Beleid gemeente Zuidplas**

In de brief van de minister van VROM van 11 november 2003 is aangegeven dat de gemeenten en provincies primair verantwoordelijk zijn voor het opstellen en uitvoeren van het beleid betreffende permanente bewoning van recreatieverblijven. Tevens heeft de minister gesteld dat de verantwoordelijke partijen hun standpunt bij de burgers kenbaar moeten maken. Hierop heeft de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle op 20 januari 2009 de 'Beleidsnota permanente bewoning recreatieverblijven' vastgesteld. Deze beleidsnota is bedoeld om duidelijkheid te geven aan de bewoners van recreatieverblijven binnen de gemeente over de vraag wat onder permanente bewoning moet worden verstaan en op welke wijze de gemeente omgaat met permanente bewoning van recreatieverblijven. Ook geeft de beleidsnota duidelijkheid over hoe de gemeente omgaat met bestaande gevallen van permanente bewoning die soms al vele jaren voortduren, zonder dat daar in het verleden door de gemeente tegen is opgetreden.

In de beleidsnota stelt de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle dat permanente bewoning leidt tot een aantal negatieve effecten, op zowel ruimtelijk, maatschappelijk, economisch als op sociaal gebied. Deze stelling van de problematiek rondom permanente bewoning vormt de onderbouwing van het beleid en geeft inzicht in het kader waarbinnen het beleid van permanente bewoning van de gemeente zich begeeft. Kort samengevat worden de volgende effecten van permanente bewoning van recreatieverblijven als negatief ervaren:

- Aantasting van het buitengebied als publiek bezit, waar iedereen vrij moet zijn te recreëren, te ontspannen en van de natuur te genieten.
- Onttrekking van de bestaande hoeveelheid recreatieverblijven aan de recreatieve doeleinden. Met als mogelijk gevolg een tekort voor de recreatiesector.
- Een mogelijk negatief ruimtelijk effect op de van oorsprong natuurlijk ogende recreatieterreinen die worden aangekleed met allerlei schuren, hekken, terrassen e.d.
- Groter beslag op de maatschappelijke en algemene voorzieningen.
- Op een recreatieterrein kunnen spanningen ontstaan tussen permanente bewoners en vakantiegangers, doordat de leefpatronen van beide groepen verschillen.
- De recreatieve sector leidt onder het feit dat toeristen en recreanten doorgaans een ander uitgavenpatroon hebben dan permanente bewoners.

De voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle heeft in haar beleid gekozen voor een overgangsregeling voor bestaande gevallen van permanente bewoning. Hiermee sluit de gemeente aan bij de overgangsregelingen zoals die in de fusiegemeenten zijn toegepast. Er zijn twee categorieën denkbaar waarbij sprake is van een overgangsregeling:

- *De overgangsrechtelijke situatie (hiervan is sprake wanneer de permanente bewoning ontstaan is voor de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan 'De Bonk');* op het recreatie-terrein "De Bonk" bestaan geen overgangsrechtelijke situaties ten aanzien van de permanente bewoning. Wanneer bewoners toch een succesvol beroep doen op het overgangsrecht zullen dergelijke situaties worden gerespecteerd.
- *Een persoonsgebonden ontheffing/beschikking;* aan de afgifte van een persoonsgebonden ontheffing of beschikking worden strikte voorwaarden verbonden. Het vaststellen van beschikkingsvoorwaarden leidt bovendien tot een zorgvuldige beleidstoepassing, zonder willekeur en ongelijkheid.

Indien wordt voldaan aan de drie voorwaarden, die zijn benoemd in artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 juli 2008, kan een persoonsgebonden ontheffing worden verleend. Aan een persoonsgebonden beschikking worden in de 'beleidsnota permanente bewoning recreatieverblijven' in paragraaf 1.5.3 voorwaarden gekoppeld ter waarborging van het persoonsgebonden karakter van de beschikking en ter uitsluiting van de aansprakelijkheid voor de gemeente Zuidplas.

Geconcludeerd kan worden dat de ontheffingsregeling in de Wro inhoudelijk, in grote lijnen, dezelfde regeling behelst als de persoonsgebonden beschikking. De gemeente Zuidplas heeft en houdt naast de wettelijke bevoegdheid van de ontheffing, de bevoegdheid tot het verlenen van een persoonsgebonden beschikking. Met name in die gevallen waarin afgifte van een ontheffing op grond van de Wro niet mogelijk is, wenst de gemeente de mogelijkheid tot het afgeven van een persoonsgebonden beschikking open te houden.

De afgifte van een persoonsgebonden beschikking zal alleen worden overwogen in die gevallen waarin sprake is van:

- permanente bewoning die aangevangen is vóór 15 november 2006;
- een recreatieverblijf, én
- een verblijf dat voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit of de milieuwetgeving.

In deze gevallen zal per situatie worden overwogen of de geconstateerde afwijkingen van het Bouwbesluit en/of de milieuwetgeving bij het verstrekken van een persoonsgebonden beschikking kunnen worden 'meegedoopt'. Van de eigenaar/gebruiker van het recreatieverblijf wordt verwacht dat het recreatieverblijf in overeenstemming met de eisen van het Bouwbesluit en/of de milieuwetgeving worden gebracht, tenzij aanpassing tot een onevenredige inspanning van de eigenaar/gebruiker leidt in relatie tot het doel van de betreffende planregels. De beslissing om eisen uit het Bouwbesluit 'mee te gedogen' bij de afgifte van een beschikking is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

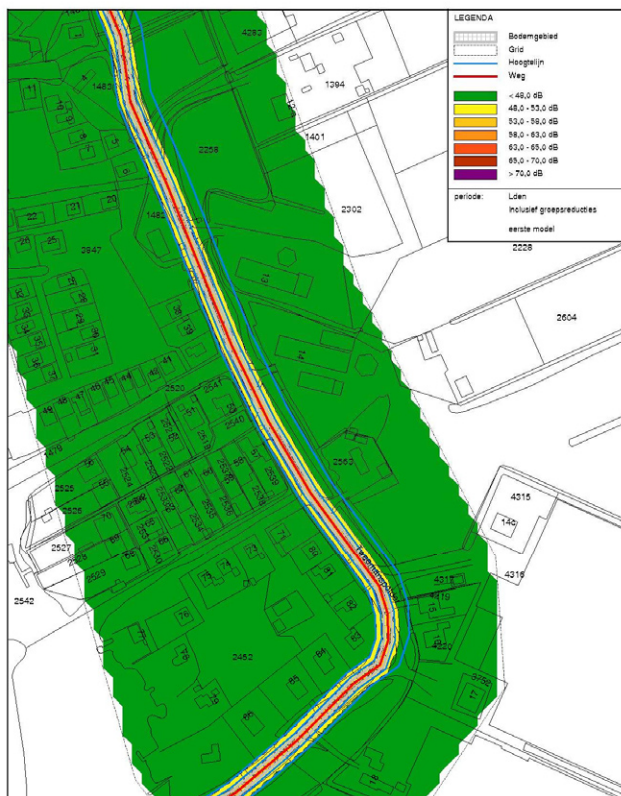
3.3 Conclusie

De gemeente Zuidplas onderschrijft de problematiek rondom permanente bewoning van recreatieverblijven en heeft haar beleid hier op afgestemd. Uitgangspunt is dat het recreatieve karakter moet herleven. De gemeente Zuidplas acht het wenselijk om de genoemde regelingen te kunnen toepassen voor zover er wordt voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in de desbetreffende regeling.

Het spreekt echter voor zich dat de procedure voor het bestemmingsplan 'De Bonk Zevenhuizen' los staat van de problematiek rondom permanente bewoning van recreatieverblijven. Gezien het feit dat in het plangebied de recreatiebestemming bij de actualisatie van voorliggend bestemmingsplan gehandhaafd blijft, is het één en ander niet los van elkaar te koppelen. Dit is de reden dat het beleid van de gemeente zo uitvoerig is omschreven in de toelichting van dit bestemmingsplan.



Geluidscontouren ten
gevolge van Rottekade excl.
aftrek art. 110g Wgh (bron:
Milieudienst Midden-Holland)



Geluidscontouren ten
gevolge van Rottekade incl.
aftrek art. 110g Wgh (bron:
Milieudienst Midden-Holland)

4. MILIEUONDERZOEK

4.1 Geluid

Voor de locatie is enkel wegverkeerslawaaï onderzocht vanwege de geïsoleerde ligging van het plangebied.

Wettelijk kader

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De *Wet geluidhinder* (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen binnen de vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Op locatie De Bonk in de gemeente Zuidplas betreft het recreatieverblijven. Een recreatieverblijf is geen geluidgevoelige bestemming volgens de Wet geluidhinder en derhalve geldt geen grenswaarde met betrekking tot de geluidsbelasting van de gevel. In het Bouwbesluit zijn eisen gesteld aan de geluidswering van de gevels van bouwwerken. Volgens het Bouwbesluit dient een recreatieverblijf te voldoen aan de technische eisen met betrekking tot logiesfunctie. Wel wordt overwogen voor een aantal recreatieverblijven via een persoonsgebonden ontheffing (PGO)/persoonsgebonden beschikking (PGB) bewoning toe te staan. Om een volledig beeld te krijgen is voor beide situaties het wegverkeerslawaaï onderzocht.

Onderzoeksresultaten

Voor de relevante wegen is berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is. De relevante weg voor het onderzoeksgebied is de Rottekade. De rekenresultaten zijn weergegeven middels contouren, zowel inclusief als exclusief aftrek artikel 110g Wgh.

weg	Etmaal intensiteit [mvt/etm]	Periode	Uurintensiteit	Categorie verdeling Motoren/LMV/MMV/ZMV [%]	Snelheid [km/h]	Type wegdek
	2020					
Rottekade	260	Dag	6,6	0,0 / 90,2 / 8,6 / 0,8	50	asfalt
		Avond	3,6	0,0 / 90,2 / 8,6 / 0,8	50	asfalt
		Nacht	0,8	0,0 / 90,2 / 8,6 / 0,8	50	asfalt

invoergegevens Geonose (bron: Milieudienst Midden-Holland)

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de VMK (waarvoor de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle de verkeerscijfers heeft aangeleverd). Voor het gedeelte van de Rottekade ter hoogte van De Bonk zijn geen verkeerscijfers bekend. In overleg met de gemeente zijn de verkeerscijfers aangehouden van de Tweemanspolder. De invoergegevens hebben de volgende rekenresultaten opgeleverd.

Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat de 48 dB contour (excl. aftrek art. 110g Wgh) op circa 14 meter afstand van de as van de weg ligt. Daarmee worden voor wegverkeerslawaaï geen problemen verwacht, ongeacht een logiefunctie danwel een woonfunctie. Industrie- en spoorweglawaaï zijn niet beschouwd, omdat er geen spoorwegen en industrie binnen de invloedssfeer aanwezig zijn.

4.2 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In 2010 moet aan de grenswaarden (jaargemiddelde en uurgemiddelde concentratie) voor NO₂ worden voldaan. Voor PM₁₀ geldt dat vanaf 2005 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde) grenswaarden.

Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan.

Onderzoeksresultaten en conclusie

Het plan voorziet niet in nieuwbouw van woningen, recreatieverblijven of bedrijfslocaties. Het valt daarmee binnen de grenzen van bovengenoemde categorieën uit de Regeling NIBM. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het herziene bestemmingsplan.

4.3 Bedrijvigheid en milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

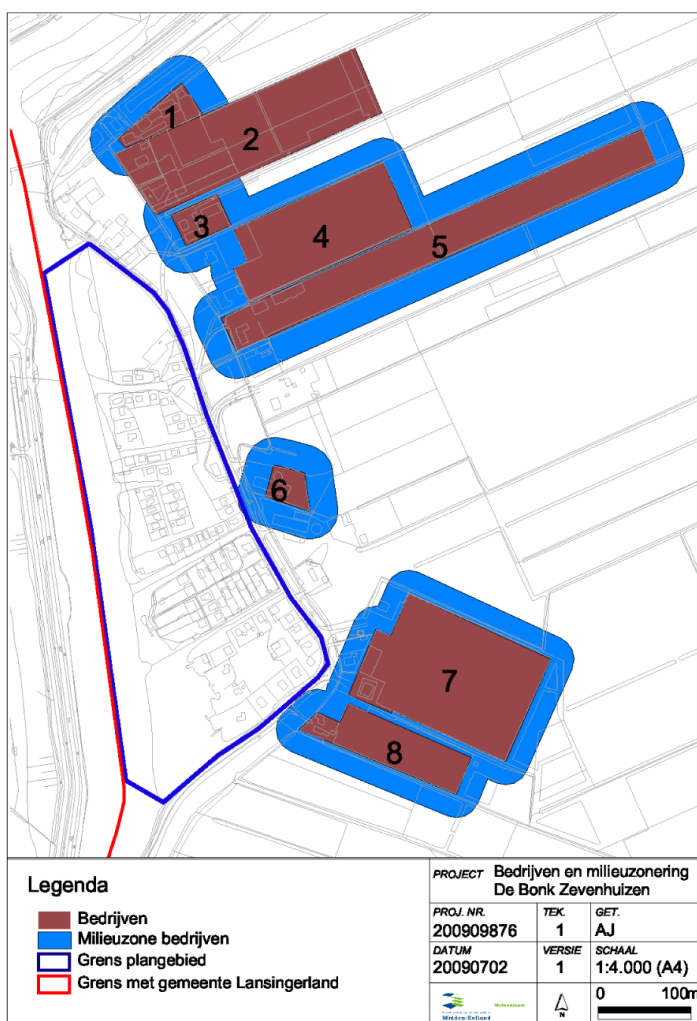
De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot drie groepen, te weten:

- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven;*
- *Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies;*
- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen.*

Naast woningen en woongebieden, kunnen ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie ook worden aangemerkt als milieugevoelige functies.

Onderzoeksresultaten

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is geïnventariseerd welke bedrijven nabij het plangebied zijn gevestigd. Voor deze bedrijven zijn, voor zover mogelijk, de milieuzones bepaald op basis van *Bedrijven en Milieuzonering* en gegevens uit milieuvergunningen en AMvB's. In de tabel zijn de relevante bedrijven in en om het plangebied weergegeven. Uit de figuur kan worden opgemaakt dat de bestaande bedrijven geen belemmeringen vormen



Milieuzonering van bedrijven in (de nabijheid van) het plangebied (bron: Milieudienst Midden-Holland)

voor het plangebied, voor zover de bestemming "Recreatie" betreft. Er zijn bij de Milieudienst geen klachten bekend, die door de bestaande bedrijven zouden zijn veroorzaakt.

nr	locatie	naam	bedrijfsaard	SBI	Cat.	richtafstand (m)
1	Rottekade 4	J.J. van der Wouden	Akkerbouwbedrijf	11	2	30
2	Rottekade 9	Rekreatie Verweij	Caravanstalling/handel	5248	-	0
3	Rottekade 10	Dhr. Luijt	Akkerbouwbedrijf	11	2	30
4	Rottekade 10A	Van der Kooij B.V.	Kwekerij	011 3	glas	25
5	Rottekade 11	Tuinkunst Vijfhuizen	Tuincentrum	4752	2	30
6	Rottekade 13	A. van Rooyen	Akkerbouwbedrijf	11	2	30
7	Rottekade 17	Gerbera Mistral B.V.	Kwekerij	011 3	glas	25
8	Rottekade 18	L.J. Krijgsman	Glastuinbouw	011 3	glas	25

Conclusie

De bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied veroorzaken geen ongeoorloofde hinder voor de recreatieverblijven. Andersom worden de bestaande bedrijven ook niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de aanwezigheid en gebruik van de recreatieverblijven.

4.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen (1984) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

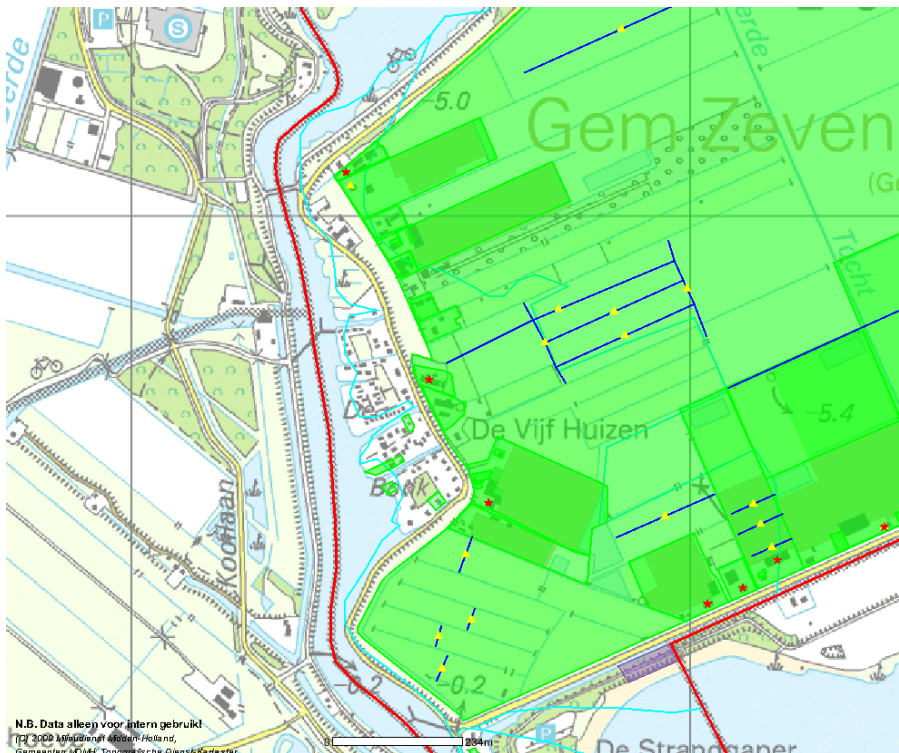
Onderzoeksresultaten

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan voor het recreatieterrein "De Bonk" is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn.

Mogelijke risicobronnen zijn bedrijven (inrichtingen), waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor)wegen en buisleidingen. Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die in het kader van externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied.

Conclusie en aandachtspunten

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen, (spoor)wegen, vaarwegen of buisleidingen gelegen die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen.



Bodeminformatiekaart (bron: Milieudienst Midden-Holland)

4.5 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijke leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Onderzoek

Op en rond de locatie van het recreatieterrein “De Bonk” is met behulp van het Bodem Informatie Systeem (BIS) alle bij de Milieudienst bekende informatie verzameld. Hieruit blijkt dat binnen of in de directe nabijheid van het gebied enkele bodemonderzoeken zijn uitgevoerd (zie tabel) met de volgende resultaten. Verder blijkt uit het Bodem Informatie Systeem dat er binnen het plangebied geen oliebrandstoftanks bekend zijn.

Locatie	Soort onderzoek	Activiteit	Aanleiding	Conclusie
De Bonk 51	Historisch Onderzoek	Woning	Bouwvergunning	Niet verdacht, geen vervolgonderzoek noodzakelijk
De Bonk 68	Historisch Onderzoek	Woning	Bouwvergunning	Niet verdacht, geen vervolgonderzoek noodzakelijk
De Bonk 77	Historisch Onderzoek	Woning	Bouwvergunning	Niet verdacht, geen vervolgonderzoek noodzakelijk
De Bonk 85	Historisch Onderzoek	Woning	Bouwvergunning	Niet verdacht, geen vervolgonderzoek noodzakelijk
Eendrachtspolder	Historisch + Verkennend onderzoek	Landelijk gebied	Locatieontwikkeling	Niet tot lichte verontreinigde bodem. Geen gebruiksbeperkingen.

bodemonderzoeken in het plangebied (bron: Milieudienst Midden-Holland)

Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat er vanuit bodemkwaliteit geen knelpunten te verwachten zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan. Wanneer voor bebouwing van een recreatieverblijf een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd, is een bodem(voor)onderzoek noodzakelijk.

4.6 Waterparagraaf

Watertoetsprocedure

De watertoets is onderdeel van de actualisering van het bestemmingsplan. In deze paragraaf worden het kaderstellend waterbeleid en de conclusies en aanbevelingen behandeld van het rapport ‘Peilbesluit Rotte’ dat door het HHSK is vastgesteld op 28 september 2005.

De Rotte en Rottemeren hebben een belangrijke regionale functie voor de waterhuishouding en recreatie. Meerdere belangengroepen maken gebruik van het water en de oevers. Voor de afweging van de diverse belangen is het beheersplan Rotte opgesteld.

Het doel van de watertoetsprocedure is de inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De commissie watertoets heeft daarbij aangegeven dat de watertoets in essentie een procesinstrument is met daaraan gekoppeld de technisch-inhoudelijke uitwerking.

In het kader van het Waterbeheer 21e eeuw hebben de bevoegde overheden in 2001 afgesproken bij nieuwe ruimtelijke plannen een watertoets uit te voeren. Dit is uiteindelijk vastgelegd op 3 juli 2003 in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Relevant wettelijk kader

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht en schrijft voor dat in 2015, doch uiterlijk in 2027, alle waterlichamen een 'goede ecologische toestand' (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) moeten hebben bereikt. Tevens moet de chemische toestand voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) goed zijn.

Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003 en geactualiseerd juni 2008)

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Het NBW bevat taakstellende afspraken over veiligheid en wateroverlast (te veel) en procesafspraken ten aanzien van watertekorten, verdroging, verzilting (te weinig), water(bodem)kwaliteit, sanering waterbodems en ecologie (ecologisch te arm water).

Vierde Nota waterhuishouding (1998)

Het rijk streeft naar het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Stedelijk waterbeheer is één van de speerpunten, waarbij men streeft naar een meer duurzame omgang met het water in de stad. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het stedelijk waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem.

Provinciaal Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010

De provincie Zuid-Holland stelt zich een schone, veilige omgeving én voldoende natuur- en recreatiemogelijkheden ten doel. Met duurzaamheid als uitgangspunt wil de provincie Zuid-Holland in het handelen van nu de gevolgen op lange termijn meewegen. Om de kwaliteit van de omgeving duurzaam te verbeteren krijgt het milieu- en waterbeleid een meer sturende rol in ruimtelijke en economische ontwikkelingen.

Watersysteem

De Rotte is een boezem. Deze 'in open verbinding met elkaar staande waterlopen' wordt gebruikt om water naar de omliggende polders aan te voeren via inlaten, en overtollig water uit te slaan (via gemaal Schilthuis) op de Nieuwe Maas. De Rotte heeft derhalve een functie voor de wateraan- en -afvoer.

De Rotte is een boezem. Vanuit deze 'in open verbinding met elkaar staande waterlopen' wordt water uit de Nieuwe Maas naar de om de Rotte gelegen polders aangevoerd via inlaten, en wordt het overtollige water uit de polders uitgeslagen op de Nieuwe Maas via gemaal Schilthuis.

Voor wateraanvoer naar de polders wordt water uit de Nieuwe Maas ingelaten via de kokers van gemaal Schilthuis. Het gebied van de wateraanvoer is significant lager dan van de waterafvoer. De aanvoer van water is afdoende voor de polders. De aanvoercapaciteit is niet afhankelijk van het peil in de Rotte.

Bodemgesteldheid en geohydrologie

De Rotte is een van oorsprong natuurlijk ontstane rivier vanuit de veengebieden in centraal Zuid-Holland. Vanwege de getijdenbeweging stroomde het water ook regelmatig in tegenovergestelde richting. Bij overstromingen werd klei afgezet op de rivierbedding en lichtere klei verder van de rivier af. Bovendien heeft zich veen afgezet in de lagere delen en uiteindelijk ook op de natuurlijke keringen. De ondergrond van de Rotte is als gevolg van de afzettingen kleiig. De bodemopbouw van de boezemlanden van de Rotte is bepaald aan de hand van de bodemkaart van Nederland.

De grondwaterstand is onder andere afhankelijk van de bodemopbouw, de doorlatendheid van de grond en het oppervlaktewaterpeil. Op de bodemkaart wordt de grondwaterstand weergegeven via zogenaamde grondwatertrappen. Uit een grondwatertrap kan het globale verloop van de grondwaterstand worden afgeleid. Gezien de hoge ligging van de Rotte ten opzichte van het omringende polderland en het stedelijk gebied, zijn de op de bodemkaart gepresenteerde grondwatertrappen echter niet representatief. Een nadere beschouwing van de grondwatertrappen is daardoor niet relevant.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit vormt een belangrijk onderdeel (drager) van een robuuste en aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving. Op 9 locaties in de Rotte wordt de waterkwaliteit periodiek gemonitord. De waterkwaliteit wordt beoordeeld op twee aspecten: de fysisch-chemische waterkwaliteit en de ecologische waterkwaliteit.

Fysisch-chemische waterkwaliteit

De fysisch-chemische waterkwaliteit wordt getoetst aan de MTR-normen uit de vierde Nota Waterhuishouding (NW4). Een overzicht van de waterkwaliteit in 2003 is weergegeven in onderstaande tabel. Conform de CIW voorschriften zijn voor totaal-stikstof en totaal-fosfaat de gemiddelde zomerwaarden bepaald en voor chloride de wiskundig 90-percentielwaarde. Zie verder bijlage 3 voor de resultaten van de toetsing in de periode 2000-2003 en de parameters zuurstof, doorzicht en chlorofyl-a. De toetswaarden van de analyseresultaten zijn ingedeeld in klassen. De resultaten hiervan staan per meetpunt weergegeven.

Het chloridegehalte in de Rotte voldoet in het algemeen aan de MTR-norm van 200 mg/l. Een uitzondering hierop is het droge jaar 2003, omdat toen incidenteel verzilt water is ingelaten. De invloed hiervan was merkbaar in het zuidelijk deel van de Rotte, tot voorbij de Viersprong. Ten noorden van de Bergse Plassen is in de Rotte ook in 2003 de norm gehaald.

Fysisch-chemische waterkwaliteit

		NW-4 toetsing															
		P-totaal				N-totaal				chlorofyl-a				zuurstof			
		2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
Meetpunt																	
00010	Oud Verlaat	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	2	3	3	3	2
00016	Schilthuis	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
00025	Boterdorps Verlaat	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	2
00029	Noorderkanaal	2	2	2	3	2	2	4	4	2	2	2	2	3	2	3	3
00042	Binnenrotte	3	3	4	4	2	2	3	2	2	2	2	2	3	2	3	3
00103	Bleiswijks Verlaat	3	3	4	4	2	2	3	2	2	2	2	2	3	2	3	2
00120	Rottemeren noord	4	4	3	4	3	3	2	3	3	3	2	3	3	2	3	2
00121	Rottemeren zuid	4	4	4	4	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	2
00123	noorden van A12	3	3	3	3	3	3	2	3	2	2	3	2	3	3	2	2

MTR-waarden (NW4)		Klassenindeling toetswaarden volgens CIW-methode															
Parameter	MTR	Klasse	Toetswaarde (T)	Voldoet													
P-totaal (mg/l)	0	1	T ≤ streefwaarde (VR)	Ja													
N-totaal (mg/l)	2	2	VR < T ≤ MTR	Ja													
Chlorofyl-a (µg/l)	100	3	MTR < T ≤ 2 x MTR	Nee													
Zuurstof (mg/l)	5	4	2 x MTR < T ≤ 5 x MTR	Nee													
Doorzicht (m)	0	5	T > 5 x MTR	Nee													
Chloride (mg/l)	200																

Ecologische Waterkwaliteit

		STOWA-toetsing															
		trofie				saprobie				brakarakter				waterchemie			
		2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
00010	Oud Verlaat	III	II	II		IV	II	II		IV	IV	IV		III	III	IV	
00016	Schilthuis			II				III			IV				IV		
00025	Boterdorps Verlaat	III				IV				IV				II			
00029	Noorderkanaal	IV				IV				IV				II			
00042	Binnenrotte	IV								IV				II			
00103	Bleiswijks Verlaat																
00120	Rottemeren noord	III				IV				IV				II			
00121	Rottemeren zuid	II	II	II		III	II			IV	IV			III	IV		
00123	noorden van A12	III	II	II		IV	II	III		IV	IV	IV		IV	IV	IV	

Kwaliteitsklassen van het STOWA-beoordelingssysteem																	
Omschrijving	Biologisch gezond																
I Beneden laagste kwaliteitsniveau	Nee																
II Laagste kwaliteitsniveau	Nee																
III Middelste kwaliteitsniveau	Ja																
IV Bijna hoogste kwaliteitsniveau	Ja																
V Hoogst kwaliteitsniveau	Ja																

Waterkwaliteit Rotte (bron: HHSK)

Het water in de Rotte is voedselrijk. De concentratie totaal-fosfaat en totaal stikstof overschrijden in heel de Rotte en in alle jaren de norm. Een groot deel van de voedingsstoffen zijn afkomstig uit de polders die afwateren op de Rotte. In de polders komen de voedingsstoffen in het water terecht door uitspoeling van mest naar het oppervlaktewater, lozingen vanuit glastuinbouwbedrijven (spui- en drainagewater), riooloverstorten in stedelijk gebied en door nalevering van nutriënten uit voedselrijke waterbodems. Wat betreft stikstof is ook atmosferische depositie een belangrijke bron in de Rotte. Voor zover bekend zijn er geen riooloverstorten die direct op de Rotte overstorten.

Het Noorderkanaal en de Binnenrotte zijn minder voedselrijk dan de rest van de Rotte. Hierbij is echter opvallend dat het zuurstofgehalte in deze delen slechter is. Dit verklaart mogelijk de lagere stikstofconcentraties: bij lage zuurstofconcentraties kan meer denitrificatie optreden. De goede zuurstofhuishouding in de rest van de Rotte is waarschijnlijk een gevolg van windinvloed op het relatief grote wateroppervlak, waardoor goede menging van de waterkolom kan plaatsvinden.

De hoge nutriëntenconcentraties op de Rotte hebben in de periode 2000 - 2002 geleid tot overmatige algengroei. Dit kwam tot uitdrukking in te hoge chlorofylconcentraties. Opmerkelijk is dat in 2003 de chlorofylconcentraties wel aan de norm voldoen. Mogelijk spelen de gevolgen van het droge jaar hierbij een rol, maar een daadwerkelijke verklaring hiervoor is niet bekend.

In 2003 was het gemiddelde doorzicht in de zomer in de Rotte groter dan 0,4 m. Hiermee werd voldaan aan de MTR-norm (0,4 m). Het betere doorzicht hing hoogstwaarschijnlijk samen met de lagere algenconcentraties. Het doorzicht in het Noorderkanaal en de Binnenrotte is veel beter dan in de rest van de Rotte. De verblijftijd van water in de Binnenrotte, en vermoedelijk ook van het water in het Noorderkanaal, is langer dan van de rest van de Rotte. Hierdoor is meer tijd voor deeltjes om te bezinken, waardoor het doorzicht kan toenemen. De goede zuurstofhuishouding in de rest van de Rotte is waarschijnlijk een gevolg van windinvloed op het relatief grote wateroppervlak, waardoor goede menging van de waterkolom kan plaatsvinden.

Ecologische waterkwaliteit

De ecologische waterkwaliteit wordt getoetst volgens de STOWA methodiek. De toetswaarden van de analyseresultaten zijn ingedeeld in klassen. Op een aantal punten in de Rotte wordt de ecologische kwaliteit bepaald. Vanaf 2002 wordt de ecologische kwaliteit één keer per drie jaar bepaald, zodat van 2003 geen gegevens bekend zijn. De toetswaarden van de analyseresultaten zijn ingedeeld in klassen.

Het resultaat van deze toetsing sluit aan bij de uitkomst van de fysisch-chemische toetsing, namelijk dat het Rottewater te voedselrijk is en dat het chloridengehalte goed is. De parameter habitatdiversiteit geeft aan in hoeverre de inrichting van de Rotte geschikt is om een gevarieerde soortensamenstelling te hebben. Deze parameter varieert sterk over de Rotte. Vlak bij het gemaal Schilthuis is de structuur erg slecht, halverwege onvoldoende, maar ten noorden van de A12 is een goede structuur aanwezig om voldoende diversiteit te krijgen.

De aanleg van natuurvriendelijke oevers kan de structuur verbeteren. Peilbeheer is van belang voor een goede vitaliteit van de oeverplanten. Niet bekend is in hoeverre het huidige peilbeheer beperkend is voor een goede ontwikkeling van een gevarieerde oeverbegroeiing.

Ecologische verbindingzones

In de Provinciale ecologische hoofdstructuur is het gebied rond de Rottemeren aangewezen als Randstadgroenstructuur. Hierop aangesloten zijn verschillende ecologische verbindingzones die natuurgebieden onderling moeten verbinden, zoals Akerdijkse Plassen, Bentwoude, Ecologisch Aandachtsgebied in Zuidplaspolder en Hitland. Deze verbindingen zijn beschreven in de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS, 1998). Eén verbinding loopt langs de noordtak van de Rotte:

- 'De Plas-Rotte/Rottemeren' loopt langs de Rotte via de Oostkade naar het geplande Bentwoude. Het streefbeeld is een goed ontwikkelde moeras- en struweelvegetatie langs de Rotte (24).

Bij het Pekeiland, aan de zuidzijde van de Rottemeren, is sprake van bijzondere ecologische waarden. Deze manifesteren zich in de vorm van veenmosontwikkeling. Voor instandhouding van dit veenmos is het handhaven van het huidige peil van belang, een peilverlaging tast dit veenmos aan.

Beheer en onderhoud

Het onderhoud van het oppervlaktewatersysteem zal worden uitgevoerd volgens de verfijnde Ecolkleurenkoers van het HHSK. Dit is onder andere gericht op de versteviging van natuurwaarden. De doelstellingen van het aangepaste onderhoud zijn:

- verbetering van waterkwaliteit en, waar nodig, herstellen/versterken van de afvoerfunctie;
 - behoud en herstel van diversiteit aan flora en fauna;
 - beperken van woekering door kroos en flab;
- belevingswaarde van water vergroten.

Watertoets

In februari 2001 is de watertoets verplicht gesteld voor ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is om nadelige effecten op de waterhuishouding (alle wateraspecten) zoveel mogelijk te voorkomen. Hierbij moet rekening gehouden worden met het advies van de waterbeheerder. Het HHSK is in een vroegtijdig stadium geconsulteerd. Het bestemmingsplanadvies dat door het HHSK is opgesteld vormt de basis voor het in te richten watersysteem. Door het voeren van overleg, het informeren en betrekken van de waterbeheerder in de planvorming wordt op de juiste wijze invulling gegeven aan het watertoetsproces.

4.7 Ecologie

Wettelijk kader

Ter bescherming van deze eigenschappen van de natuurlijke omgeving en vanuit de gedachte dat alle levende wezens een intrinsieke waarde hebben, gelden een drietal landelijke wetten en beleidsplannen: de *Flora- en Faunawet*, de *Natuurbeschermingswet* en het *Natuurbeleidsplan 1991* (met daarin de *Ecologische Hoofdstructuur*). Daarnaast geldt provinciaal beleid, te weten: *Streekplan Zuid-Holland Oost* (2003) en de *Nota Regels voor Ruimte* (2004).

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een quickscan/voortoets (combinatie van bureauonderzoek en veldbezoek) te worden vastgesteld of deze ontwikkeling:

- afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de (populatie van) beschermde soorten (art. 8-13, Flora- en faunawet);
- negatieve effecten geeft op gebieden zoals aangewezen als Natura 2000, Beschermde Natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur (Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur);
- verlies van natuurwaarden binnen de groene contouren (Streekplan) of binnen biotopen van soorten die voorkomen op de Rode Lijsten (Nota Regels voor Ruimte) veroorzaakt.

Indien deze typen effecten niet optreden wordt de ruimtelijke ontwikkeling conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval dient nog wel rekening te worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht conform de *Flora- en Faunawet* voor individuen.

Onderzoeksresultaten

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan en een voortoets uitgevoerd. In het kader van de quickscan is onderzocht of mogelijk beschermde soorten planten en dieren voorkomen in het plangebied. Hiervoor zijn o.a. de volgende bronnen geraadpleegd:

- Het Natuurloket
- Verspreidingsatlassen
- Verslagen van PGO's
- Provincie Zuid-Holland E-dienst

Daarnaast is op 27 juli 2009 een veldbezoek aan het plangebied gebracht.

In het kader van de voortoets is op basis van bureauonderzoek bepaald of het plangebied zich in (de nabijheid van) een Natura 2000-gebied bevindt, danwel in een Natuurmonument of in de Ecologische Hoofdstructuur is gelegen. Tevens is bepaald of het plangebied binnen de groene contouren van het streekplan is gelegen of dat binnen het plangebied sprake is van biotopen van Rode Lijst-soorten. Daarnaast is vastgesteld of er in het plangebied soorten van bijlage 2 of 3 of vogels (kunnen) voorkomen.

Voor zover op basis van de beschikbare informatie mogelijk is een inschatting gemaakt van de mogelijke effecten van de ontwikkeling op mogelijk aanwezige beschermde soorten en op de beschermde gebieden. Hieruit volgt een conclusie ten aanzien van de aanvaardbaarheid van de effecten of een aanbeveling tot nader onderzoek of vervolgpcedures.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen veranderingen geen noemenswaardige problemen opleveren ten aanzien van de Flora- en Faunawet.

Soort	Voorkomen	Effecten	Overtreding verbodsbepalingen
Roofvogel(s)	Mogelijk	Mogelijk verlies verblijfplaats	Onbekend, nader onderzoek nodig indien kap bomen
Grote bonte specht	Zeker	Mogelijk beperkt verlies habitat en verblijfplaatsen	Mogelijk nader onderzoek bij kap bomen.
Algemene broedvogels	Zeker	Mogelijk beperkt verlies habitat	Geen indien werkzaamheden buiten broedseizoen.
Algemene grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen	Zeker, mogelijk	Mogelijk klein verlies habitat	Vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.
Rivieronderpad, kleine modderkruiper	Mogelijk	Geen	Geen
Zeggekorfslak	mogelijk	Mogelijk verlies habitat	Nader onderzoek nodig bij nieuwe ontwikkelingen op De Bonk 5. Bij aanwezigheid overtreding art. 11
Gewone – en ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis	Mogelijk Inschatting: Beperkte betekenis foerageergebied, lage potentie als verblijfplaats in huisjes.	Inschatting verwaarloosbaar veelal tijdelijk verlies habitat.	Geen, bij uitvoering maatregelen bij kansrijke huisjes treffen. Anders overtreding art. 11
Waternleermuis, meervleermuis, rosse vleermuis	Mogelijk, vooral foeragerend boven Rotte, direct buiten plangebied	Mogelijk effecten bij plaatsing verlichting langs Rotte	Onbekend, voorkomen plaatsing verlichting langs Rotte, anders onderzoek nodig.
Rietorchis, brede orchis	Mogelijk	Onbekend: nader onderzoek nodig indien uitbreidingen op Bonk 5	Mogelijk artikel 8, evt. 13

Bevindingen flora en fauna (bron: Milieudienst Midden-Holland)

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

Per 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet legt de verantwoordelijkheid voor de archeologische monumentenzorg (AMZ) bij de gemeente, die er daardoor een wettelijke taak bij heeft gekregen: de zorg voor de bescherming van het archeologisch erfgoed. Deze taken in het kader van de AMZ behelzen o.a. het integreren van archeologie in de RO-procedures (zoals vergunningen en projectbesluiten) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen (art. 38 en 41 Wamz).

Met een goede archeologisch-wetenschappelijke motivatie en onderbouwing kunnen gemeenten ervoor kiezen niet al het aanwezige archeologisch erfgoed onder alle omstandigheden te beschermen: gemeenten kunnen een eigen vrijstelingsbeleid vaststellen en gebruik maken van de afwijkingsbevoegdheid.

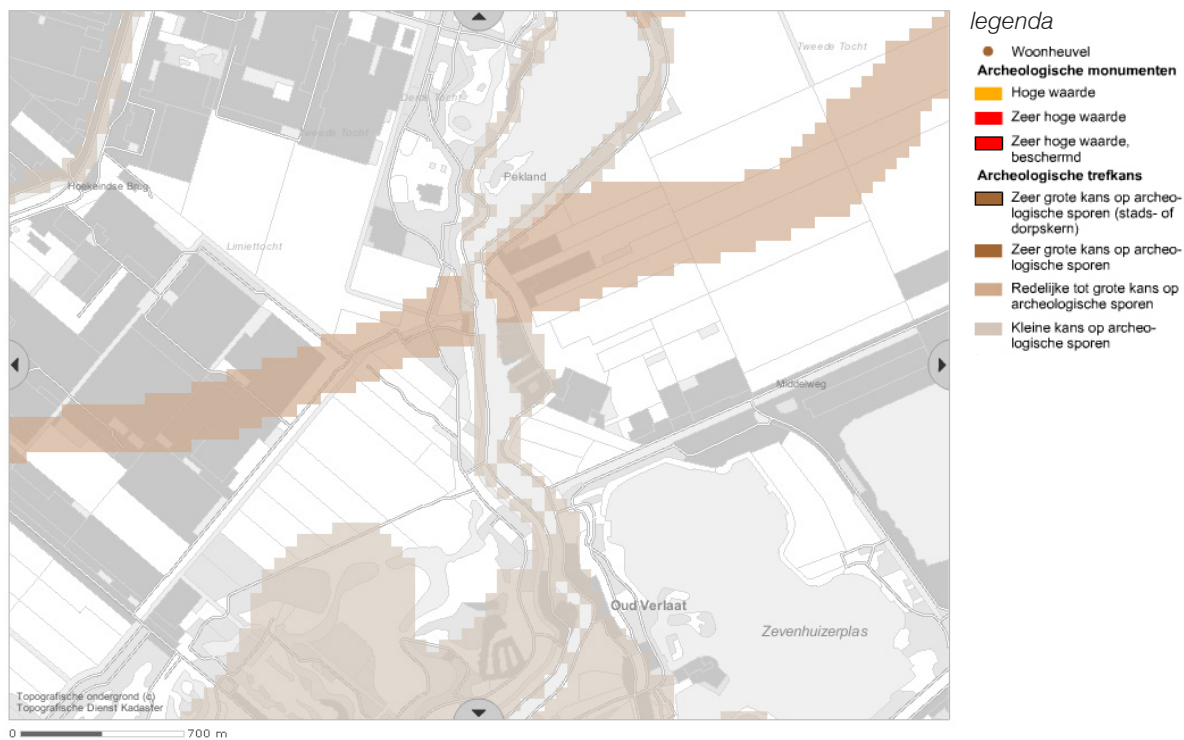
De wetswijziging met de meeste implementatiegevolgen is de verplichting om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij ontheffing daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van planregels in het bestemmingsplan ten aanzien van het verlenen van aanlegvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze planregels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

Indien bij planvorming blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in het plangebied, wordt op basis van de aard en omvang van de bekende en verwachte archeologische waarden bepaald welk archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Een archeologisch onderzoekstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van archeologisch onderzoek hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. Het is daarom aan te bevelen (indien nodig) reeds in een vroeg stadium van planvorming archeologisch onderzoek uit te voeren.

Onderzoeksresultaten en conclusie

In het noordelijk deel van het plangebied loopt een strook waar een middelhoge trefkans op archeologische vondsten in de bodem (zie nevenstaande figuur) mag worden verwacht. Vanwege de schaal van de archeologische kaart is het mogelijk dat ook hier archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Geadviseerd wordt dit mee te nemen in de herontwikkeling. In de rest van het plangebied is een lage trefkans op archeologische vondsten in de bodem (witte deel). Ter plaatse van dit deel is geen archeologisch onderzoek verplicht.



archeologische waarden
(bron: Geo Provincie Zuid-Holland)

Voor gebieden met verhoogde verwachtingswaarde is een dubbelbestemming 'Waarde archeologie' opgenomen, waarin het archeologische belang tot uitdrukking komt. Een dubbelbestemming is wenselijk, omdat de gronden waarin zich (mogelijk) archeologische vindplaatsen bevinden, ook voor andere doeleinden (moeten kunnen) worden gebruikt. Ingeval van bouwactiviteiten dient met het archeologische belang rekening te worden gehouden. Om deze belangenafweging te kunnen afdwingen, is in het bestemmingsplan bepaald dat voor de betrokken bouwactiviteiten alleen bouwvergunning kan worden verleend, nadat daarvoor vrijstelling (met belangenafweging) is verleend en een positief advies is verkregen van de archeologisch deskundige. In de dubbelbestemming wordt tevens bepaald dat voor ingrepen (werken of werkzaamheden) die een bedreiging voor (eventueel) aanwezig archeologisch erfgoed kunnen vormen, een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders is vereist.

4.9 Natuur en landschap

In het vigerende plan zijn de gronden van de Rotte bestemd als 'Water doeleinden met de waarden Natuur en Landschap'. Bij de actualisering van het bestemmingsplan 'de Bonk Zevenhuizen' is het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd en is deze bestemming overgenomen in een bestemming 'Water' met daarbij een dubbelbestemming 'Waarde Natuur en Landschap'.

Het recreatieterrein 'De Bonk' heeft naast de bestemming 'Recreatie' ook een aantal natuurstroken, waar een bestemming 'Natuur' op rust. Het noordelijk deel van recreatieterrein 'De Bonk' kent een natuurlijke vegetatie van rietland, rietruigte en rietland met grote zeggen en veenmosrietland. Dit is met name waardevol omdat een dergelijke vegetatie schaars is in de omgeving. Het rietland kan betekenis hebben voor moerasvogels en watervogels en kleine zoogdieren en met name voor soorten die in en om de Rotte leven. Ook heeft het natuurgebied en de natuurstroken een afschermende functie tussen recreatieterrein en de Rotte. Dit maakt de Rotte als vliegroute voor bijvoorbeeld vleermuizen aantrekkelijker.

Conclusie

Deze gronden met belangrijke natuurlijke waarden zullen tegen aantasting beschermd moeten worden door middel van een aanlegvergunningenstelsel.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Wro en SVBP 2008

De beschrijving en uitwerking van de regels is afgestemd op de Wro. Dit betekent dat enkele regels anders geformuleerd zijn dan tot op heden gebruikelijk was dan wel achterwege blijven omdat hierin op andere wijze wordt voorzien. Zo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken over vrijstellingen maar ontheffingen.

De opbouw van het bestemmingsplan is conform de SVBP2008 (standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen). Gesproken wordt in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over bestemmingen en regels. De regels in het bestemmingsplan staan in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgang- en slotregels aan de orde komen.

5.2 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart/verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

De als zodanig aangewezen gronden (G) zijn bestemd voor onder andere groenstroken, gazons, speelweide, overige groenvoorzieningen, beplantingen, waterpartijen, voet- en fietspaden alsmede voor andere bouwwerken zoals lichtmasten, bruggen, duikers en zitbanken.

Natuur (artikel 4)

De bestemming Natuur (N) geldt voor de gebieden waar wordt gestreefd naar behoud en herstel van natuurwaarden, ecologische waarden en cultuurhistorische waarden. Recreatief medegebruik en onder meer voet- en fietspaden zijn toegestaan. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding (p) is een parkeerterrein in open bestrating toegestaan. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Recreatie (artikel 5)

De voor recreatie aangewezen gronden (R) zijn bedoeld voor recreatiewoningen met een grondoppervlak van 60 m² en 1 vrijstaand bijgebouw per recreatiewoning van maximaal 10 m². De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Tevens gelden bepalingen ten aanzien van het aantal te bouwen woningen per bouwvlak, de inhoud, goothoogte en bouwhoogte.

Tuin (artikel 6)

Ter plaatse van de bestemming Tuin (T) zijn behoudens erfafscheidingen geen bouwwerken toegestaan. Hier wordt gestreefd naar een obstakelvrije groenbeleving die bij de recreatiewoningen past. Indien het niet mogelijk blijkt een bijgebouw te realiseren in de bestemming "Recreatie" is het onder voorwaarden mogelijk om dit bijgebouw (met een binnenplanse ontheffing) mogelijk te maken binnen deze bestemming.

Verkeer (artikel 7)

De bestemming Verkeer (V) maakt wegen, fietspaden, voetpaden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en water mogelijk, alsmede andere bouwwerken zoals lichtmasten, verkeersgeleiders, bruggen, duikers, zitbanken, e.d.

Water (artikel 8)

De bestemming Water (WA) betreft de bestaande waterhuishouding, waterberging, waterlopen, groenvoorzieningen en andere bouwwerken zoals bruggen, oeverbeschoeiingen en keerwanden, e.d.

Waarde - Archeologie (artikel 9)

Voor de gronden in het noordelijk deel van het plangebied bestaat volgens de archeologisch kaart van de provincie Zuid-Holland grote kans op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Voor dit deel geldt een dubbelbestemming waarbij primair de archeologische waarde is beschermd.

Waarde Natuur en Landschap (artikel 10)

De Rotte is van betekenis, niet alleen vanwege haar boezemfunctie maar ook vanwege de natuurwaarden en de ligging in het landschap. Deze waarden zijn door het aangeven van een dubbelbestemming beschermd.

Waarde Waterstaat - Waterkering (artikel 11)

De plangrens loopt grotendeels parallel aan de boezemkade die primair een waterkerende functie heeft. Om deze reden is een dubbelbestemming opgenomen.

5.4 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meegeteld mogen worden bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Er is een algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene ontheffingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings-, wijzigingsbevoegdheid, dan wel uitwerkingsplicht of aanlegvergunning. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

In deze bepaling wordt inhoud gegeven aan het overgangsrecht betreffende bouwwerken en het gebruik, met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de regeling, opgenomen in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij er voor het bestemde gebied geen ontwikkelingen verwacht worden, hetgeen geldt voor het recreatie-terrein 'De Bonk'.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Voorontwerp

Het voorontwerp bestemmingsplan "De Bonk 2009" heeft vanaf 3 september 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tevens is er een inloopavond gehouden. In deze periode en op deze avond zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en instanties:

- ministerie van VROM;
- ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij;
- provincie Zuid-Holland;
- Tennet;
- hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- VROM-Inspectie, regio Zuid-West;
- Rijkswaterstaat Zuid-Holland;
- Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland;
- Kamer van Koophandel Rotterdam;
- LTO Noord;
- milieufederatie Zuid-Holland;
- Gasunie;
- Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten;
- gemeente Lansingerland;
- voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle;
- voormalige gemeente Moordrecht;
- voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel;
- gemeente Waddinxveen;
- gemeente Rotterdam.

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn opgenomen in een afzonderlijke "Nota van beantwoording en wijziging inspraakreacties en vooroverleg-reacties voorontwerpbestemmingsplan De Bonk Zevenhuizen". Deze nota is ondergebracht in bijlage 1 van deze toelichting.

6.2.2 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan “De Bonk Zevenhuizen” heeft vanaf 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Tevens is er op 23 december 2010 een inloopmiddag gehouden op het gemeentehuis van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle. Vanwege de fusie heeft het bestemmingsplan gedurende de ter inzage termijn op verschillende locaties ter inzage gelegen. Naast het gemeentehuis van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, heeft het ontwerp bestemmingsplan ook ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, Raadhuisplein 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel. Vanaf 1 januari tevens het nieuwe onderkomen van de gemeente Zuidplas.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diezelfde instanties, als opgenomen in de lijst onder 6.2.1 voorontwerp. De resultaten van de zienswijzen en het overleg zijn opgenomen in een afzonderlijke “Nota van beantwoording en wijziging zienswijzen en overlegreacties ontwerpbestemmingsplan De Bonk Zevenhuizen”. Deze nota is ondergebracht in bijlage 2 van deze toelichting.

LITERATUURLIJST

Beleidsnota permanente bewoning recreatieverblijven, Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, januari 2009.

Cultuurhistorische waarde, Gemeente Zuid-holland, Geo-loket.

Milieukundig Referentiekader, Zuidplas Noord, gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en Waddinxveen, Milieudienst Midden-Holland, Gouda, oktober 2007.

Peilbesluit Rotte, Hoogheemraadschap van van Schieland en Krimpenerwaard HHSK, augustus 2005.

Rapportage, Gevolgen van het opheffen van het onderscheid tussen reguliere en recreatiewoningen, NRIT Onderzoek, Breda, juni 2009.

Rapportage, Inventarisatie recreatieterreinen en permanente bewoning, Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, december 2008.

Steigerbeleid Rotte en Rottemeren, Hoogheemraadschap van van Schieland en Krimpenerwaard HHSK, september 2006.

Milieukundig advies bestemmingsplan De Bonk, Milieudienst Midden-Holland, augustus 2009.

