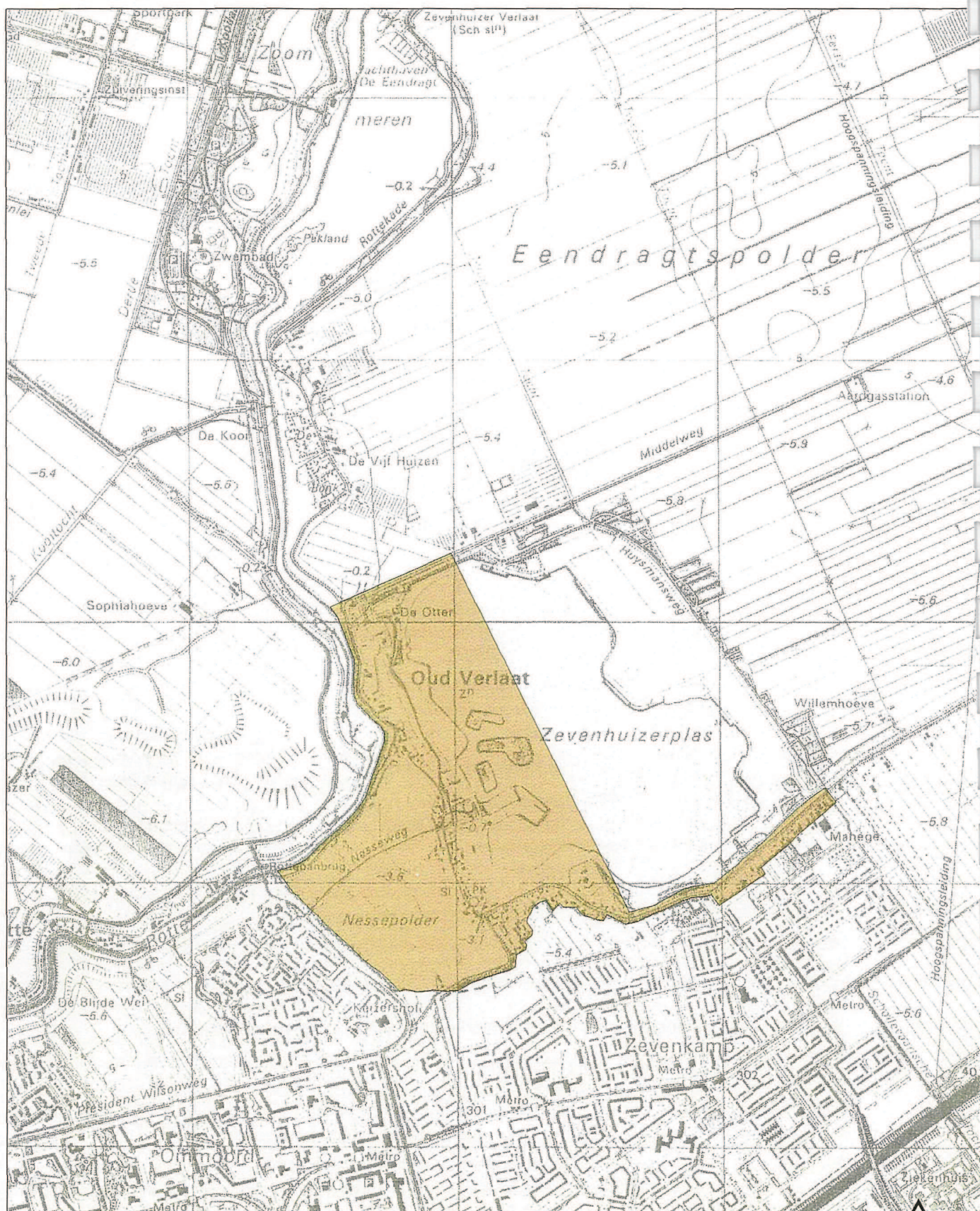


Bestemmingsplan Oud Verlaat
Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle

Utrecht, september 2001

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding tot de herziening	1
1.2.	Ligging van het plangebied	1
1.3.	Opzet van de toelichting	2
2.	Beleidskader	3
2.1.	Doelstellingen van de rijksoverheid	3
2.2.	Doelstellingen van de provinciale overheid	4
2.3.	Doelstellingen van overige overheden en instanties	6
2.4.	Doelstellingen van de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle	8
3.	Het plangebied	10
3.1.	Karakter en structuur	10
3.2.	Drie deelgebieden	10
3.3.	Verkeer en vervoer	12
3.4.	Watersysteem en kenmerken	12
4.	Ruimtelijke ontwikkeling	14
4.1.	Algemene ruimtelijke ontwikkelingen	14
4.2.	Ontwikkeling per deelgebied	17
5.	Milieu	19
5.1.	Hinder door bedrijven	19
5.2.	Geluidhinder wegverkeer	19
5.3.	Bodemkwaliteit en waterhuishouding	21
5.4.	Kabels en leidingen	22
6.	Juridische toelichting	23
6.1.	Opbouw voorschriften	23
6.2.	Handhaving	24
7.	Economische uitvoerbaarheid	25
8.	Overlegresultaten	26
8.1.	Overleg ex artikel 10 Bro	26
8.2.	Inspraakreacties	30
8.3.	Zienswijzen	35



1. Inleiding

1.1. Aanleiding tot de herziening

Deze herziening is een actualisering van het vigerende bestemmingsplan "Zevenhuizerplas", zoals dat door de Gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenhuizen op 10 april 1975 werd vastgesteld en gedeeltelijk werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 maart 1976, en bij besluit van de Kroon van 20 juni 1978 gedeeltelijk onherroepelijk werd.

Het vigerende bestemmingsplan Zevenhuizerplas is verouderd. Los van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om een bestemmingsplan eens in de 10 jaar te herzien, is dit plan ook inhoudelijk aan een revitalisering toe. Een aantal gebruiksmogelijkheden is achterhaald en een aantal bouwvoorschriften is niet meer in overeenstemming met de mogelijkheden en beperkingen die de provinciale Nota Planbeoordeling voorschrijft. Daarnaast vraagt een aantal ontwikkelingen en beleidsvoornemens in het nieuwe bestemmingsplan om een regeling.

In 1995 is een start gemaakt met de herziening van bestemmingsplan Oud Verlaat. De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft destijds in een preadvies geadviseerd met het bestemmingsplan te wachten vanwege de te ontwikkelen woonwijk Nesselande, die aan het plangebied grenst. Deze woonwijk is inmiddels in ontwikkeling. Ook heeft in 1995 over het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakavond plaatsgevonden.

In 1999 is de bestemmingsplanprocedure weer in gang gezet. Er heeft een actualisatie plaatsgevonden en de reacties voortkomend uit de inspraak en het overleg ex artikel 10 Bro waaraan tegemoet gekomen kon worden zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

In maart 2001 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is gegeven tot het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingediende zienswijzen, de mondelinge toelichting hierop en na ampele overwegingen heeft een aantal wijzigingen plaatsgevonden. Deze zijn doorgevoerd in voorliggend bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan vormt het juridisch en ruimtelijk kader waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en waarin bestaande waarden worden beschermd. Het bestemmingsplan Oud Verlaat krijgt een overwegend conserverend karakter met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied kent de volgende begrenzing:

- aan de noordzijde de tocht ten zuiden van de Middelweg;
- aan de oostzijde de gemeentegrenzen met Rotterdam, zoals opgenomen in het convenant "Achtkamp";

- aan de zuidzijde de gemeentegrens met Rotterdam ter hoogte van Zevenkamp (Wollefoppenweg vanaf nummer 61);
- aan de westzijde de gemeentegrenzen met Rotterdam en Bergschenhoek ter hoogte van de Rotte en President Wilsonweg (Ommoord).

Bijgaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.

1.3. Opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de doelstellingen van de gemeente en de hogere overheden. Relevante uitspraken uit gemeentelijke, provinciale en rijksnota's zijn weergegeven.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het plangebied en de te onderscheiden deelgebieden.

Een visie in hoofdlijnen voor toekomstige ontwikkelingen in het plangebied, mede naar aanleiding van het ontwikkelingskader in hoofdstuk 2, wordt in hoofdstuk 4 beschreven. Deze globale visie wordt voor de te onderscheiden deelgebieden vertaald in ruimtelijke ontwikkelingen welke binnen dit bestemmingsplan worden voorzien en als zodanig worden geregeld.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op milieuaspecten, te weten hinder door bedrijven, geluidhinder, de bodemkwaliteit en de waterhuishouding.

Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de planmethodiek en de bestemmingen.

Hoofdstuk 8 behandelt de verwerking van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening en behandelt de reacties zoals die naar voren zijn gekomen tijdens de inspraak in 1999. Voor de volledigheid zijn tevens opgenomen het verslag van de inspraakavond van 1995 en het pré-advies van de PPC uit 1995.

2. Beleidskader

Bij het maken van het bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk uitgegaan van bestaande beleidskaders op nationaal, provinciaal, gewestelijk en gemeentelijk niveau. Dit hoofdstuk geeft de hoofdlijnen van de voor het plangebied relevante plandocumenten.

2.1. Doelstellingen van de rijksoverheid

Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (1997)

In de 'Planologische Kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid' (Deel 4 van de 'Vinex') zijn de hoofdlijnen van het nationaal ruimtelijk beleid samengevat. Een belangrijk ruimtelijk inrichtingsprincipe betreft het bundelingprincipe, waarin gestreefd wordt naar een concentratie van huisvesting, werkgelegenheid, voorzieningen en recreatie in stedelijke centra. De achterliggende gedachte hiervan is beperking van de aantasting van de ecologische en landschappelijke waarden en versterking van het stedelijk draagvlak. Bovendien wordt door het zoveel mogelijk concentreren van wonen en werken de toename van mobiliteit beperkt.

In de niet-verstedelijkte gebieden (open ruimten) geldt een restrictief beleid ten aanzien van verstedelijking. Voor het landelijk gebied rondom Oud Verlaat wordt een zogenaamde 'bruine' koers voorgestaan. Dit houdt in dat de ontwikkeling van landbouw plaats dient te vinden in een ruimtelijk mozaïek patroon met andere functies, waarbij de landbouw zich optimaal kan ontwikkelen.

Voor het landelijke gebied gelegen in de driehoek Zoetermeer-Gouda-Rotterdam is het beleid onder meer gericht op de ontwikkeling van grootschalige bos- en recreatiegebieden in het kader van de Randstadgroenstructuur. Het beleid voor de Randstadgroenstructuur is gericht op het zodanig structureren van de groene ruimte in en nabij de verstedelijkte gebieden dat aan de vele bedreigingen van die groene ruimte een halt kan worden toegeroepen, en op het vergroten van de bruikbaarheid van de groene ruimte voor bewoners van het stedelijk gebied. Het gebied Zevenhuizerplas en Nessepolder zijn delen van het strategisch groenproject Zoetermeer-Zuidplas in het kader van de Randstadgroenstructuur. Gericht wordt op het handhaven en versterken van een groene koppeling tussen het Rottemereengebied en de Zevenhuizerplas enerzijds en de Groene Zoom en het Hitland anderzijds.

Voor de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle is de nadere uitwerking van het ruimtelijke ontwikkelingsperspectief voor het Groene Hart van belang: 'Eindrapport van de Stuurgroep Groene Hart; Nadere uitwerking Vierde nota; Plan van Aanpak ROM-beleid' (januari, 1992). Het rapport bevat zowel deze nadere uitwerking als een plan van aanpak voor een gebiedsgericht milieubeleid (ROM-beleid). Een belangrijk onderdeel van het rapport is de 'ruimtelijke visie'. Aan de hand hiervan wordt beoogd het verstedelijkingsproces te keren en de (groene) potenties van het Groene Hart optimaal te benutten. Omdat een restrictief planologisch beleid alleen

onvoldoende is om dit te bereiken wordt benadrukt dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart noodzakelijk is. Voor dit gebied is, als uitwerking van het bundelingsstreven, een zogenaamd restrictief beleid afgekondigd. Dit betekent dat in beginsel geen uitbreiding van ruimtebeslag door verstedelijking mag plaatsvinden. Het plangebied vormt één van de strategische projecten voor de gewenste inrichting van het Groene Hart.

Structuurschema Groene Ruimte (1993)

De hoofddoelstelling van het Structuurschema wordt als volgt omschreven: 'Met het oog op een duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig ruimtegebruik in het landelijk gebied worden concrete maatregelen getroffen en acties ondernomen op de korte en middellange termijn, die tot doel hebben om:

- voldoende ruimte te bieden voor het voortbestaan dan wel het ontwikkelen van de verschillende groene functies in het landelijk gebied;
- en daarbij de identiteit en gebruikswaarde van het landelijk gebied in zijn geheel zo goed mogelijk te behouden of te ontwikkelen.

Het beleid spitst zich toe op het realiseren van een zestal aaneengesloten grote groengebieden. In het structuurschema zijn zoekgebieden voor de groengebieden aangeduid. Binnen deze zoekgebieden wordt op basis van een nadere afweging het grondgebied aangewezen. Het plangebied valt binnen het geselecteerde zoekgebied Zoetermeer-Zuidplas.

2.2. Doelstellingen van de provinciale overheid

Streekplan Zuid-Holland Oost (1995)

Het streekplan geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid weer. Voor elke kern is een uiterste bebouwingsgrens aangegeven, rekening houdend met de op basis van geldende bestemmingsplannen te honoreren uitbreidingsbehoefte. Voor Oud Verlaet is geen bebouwingscontour aangegeven, aangezien het gaat om een bebouwingslint met in hoofdzaak agrarische bebouwing en ter weerszijden agrarisch grondgebruik. Oud Verlaet maakt deel uit van het landelijk gebied.

De verstedelijkingsrichting Achtkamp e.o. uit de VINEX, oftewel Nesselande, is in het streekplan opgenomen als 'uitwerkingsgebied'. Voor dit gebied is inmiddels een aparte uitwerking opgesteld. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maakt deel uit van het convenant voor de uitwerking van het verstedelijkingsbeleid in de Rotterdamse regio. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze verstedelijkingsrichting zijn:

- een woonlocatie, grenzend aan de wijk Zevenkamp (gemeente Rotterdam), met een capaciteit van circa 5.000 woningen;
- het handhaven van de lintbebouwing langs de Ringvaart en de Wollefoppenweg/Huismankade;
- een ontsluiting van de woonlocatie per openbaar vervoer door middel van een verlenging van de Rotterdamse west-oost metro/sneltramlijn;
- een ontsluiting over de weg via bestaande infrastructuur naar de A 20;

- het creëren van een overgangszone in de vorm van een duurzaam grootschalig recreatiegebied tussen stedelijk en landelijk gebied ten zuiden van de Middelweg, zeker indien wordt besloten om de Wollefoppenweg te overschrijden ten behoeve van verstedelijkingsdoeleinden;
- de grens van het Groene Hart mag niet ten noorden van de Middelweg zijn gelegen;
- de realisering van een ecologische verbindingzone tussen de Zevenhuizerplas en Groene Zoom (karakter: bos en moeras) in het kader van de provinciale ecologische hoofdstructuur;
- het handhaven van de vigerende bestemmingsaanduidingen voor de Nessepolder en de Zevenhuizerplas en oevers, alsmede van het huidige karakter van de woonkern Oud Verlaat.

Binnen de streekplanuitwerking Achtkamp en omstreken is het bestemmingsplangebied opgenomen als bebouwingsstrook voor de kern Oud Verlaat, nieuw recreatie- en/of bosgebied voor de Nessepolder en oever van de Rotte, bestaand recreatie- en/of bosgebied voor de oever van de Zevenhuizerplas en water met overwegende recreatieve functie voor de Zevenhuizerplas en de Rotte.

Het plangebied maakt deel uit van de recreatieve hoofdstructuur en vormt een schakel in het waternetwerk. Het recreatiebeleid is gericht op het voltooien van projecten, zoals Zevenhuizerplas, Nessepolder, Groene Zoom, Hitland, voor de opvang van intensieve dagrecreatie vanuit de grote woonkernen. Daarnaast op het verbeteren van de bereikbaarheid en ontsluiting van het landelijk gebied vanuit deze gebieden en vanuit de stadsranden, waartoe het project Groene Zoom als recreatief-ecologische verbinding tussen Rottemeren en Hitland van belang is.

De Groenblauwe Slinger is het waterrijke groengebied tussen de Rotterdamse en de Haagse regio en het Groene Hart. De slinger heeft tot taak het evenwicht tussen stad en land te bewaren en waar nodig te herstellen. Daarnaast vervult het gebied in toenemende mate een recreatieve en ecologische functie voor de omliggende steden. In het Groenblauwe Slinger-project wordt gewerkt aan een optimalisering van de groeninrichting en de inrichting van nieuwe, waterrijke natuur- en recreatiegebieden. Het plangebied maakt geen direct onderdeel uit van de Slinger, maar zal hier wel mee in verbinding worden gesteld. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen.

Beleidsplan natuur en landschap (1991)

Voor het bestemmingsplangebied zijn de volgende hoofdlijnen van het provinciale natuur en landschapsbeleid relevant:

- de realisering van de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). Het plangebied is aangewezen als bestaand recreatie- en bosgebied en als Randstadgroenstructuur in inrichting. Voorts is een aantal ecologische verbindingzones aangewezen, zowel richting Hitland als Zuidplaspolder en langs de Rotte naar het Bentwoud;
- de realisering van een natuurbasiskwaliteit in gebieden buiten de ecologische hoofdstructuur. Het behouden van de diversiteit aan waterecosystemen is onderdeel van dit beleid. De gemeente, het natuur-

en recreatieschap en het waterschap hebben hierin een primaire verantwoordelijkheid. Ook de agrariërs vervullen een sleutelrol bij het in stand houden van een natuurbasiskwaliteit;

- veilig stellen van bijzondere landschappelijke waarden. Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van een gebied waarop 'landschapsbouw' van toepassing is. Met het oog op het verdwijnen van het oorspronkelijke (cultuur)landschap door de verstedelijkingsdruk vragen deze gebieden om een nieuw landschap met een eigen identiteit en herkenbaarheid. In grote lijnen is de Randstadgroenstructuur hierop gebaseerd.

In het plangebied moet de ecologische-recreatieve verbinding tussen de Groene Zoom en de Rottemeren via de Zevenhuizerplas gestalte krijgen.

2.3. Doelstellingen van overige overheden en instanties

Landschapsstructuurplan Zuidplaspolder (1991)

Om te komen tot afstemming en geleiding van de verstedelijkingsdruk op de open ruimte in het gebied Rotterdam-Gouda-Zoetermeer is een visie geformuleerd om te komen tot een duurzame ruimtelijke kwaliteit voor het landschap van de Zuidplaspolder en omgeving. Het plan biedt een richtbeeld voor het afstemmings- en toetsingskader voor de ontwikkelingen in het gebied, zoals verstedelijking, land- en tuinbouw, infrastructuur, ecologie en recreatie. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is weergegeven in een basisraamwerk. Dit raamwerk is opgebouwd uit bestaande elementen van het landschap die behouden of versterkt worden en deels uit nieuwe elementen die worden toegevoegd om de structuur van het landschap te versterken. Elementen van het basisraamwerk zijn:

- de Rotte met de dijken vormt een markant lijnvormig element, met ecologische en recreatieve waarde;
- de bosstroken aan de westoever van de Rotte als uitlopers van het Bentwoud;
- de Eendragts- en Tweemanspolder vormen een deel van de te behouden open ruimte;
- de Zevenhuizerplas.

Beheersvisie Rottemeren: beheersplan 1987-1992

De inrichting en beheer van de Zevenhuizerplas en oevers en van de Nessepolder is in handen van het recreatieschap Rottemeren. In de Beheersvisie Rottemeren wordt de gewenste ontwikkeling gegeven voor het recreatiegebied Rottemeren. De beheersvisie functioneert voor het recreatieschap als een soort bestemmingsplan, in die zin, dat initiatieven van ondernemers daaraan getoetst worden. Het is geen starre visie. Wijzigingen bij een goed ondernemersplan moeten mogelijk blijven.

Voor de Zevenhuizerplas is opgenomen dat het karakter wordt bepaald door sportieve, intensieve recreatie op en om het water. Daarnaast vervult de plas, door de omvang en de waterkwaliteit, een functie in de ecologische infrastructuur. Voor het Nessebos geldt dat bij de ontwikkeling van het inrichtingsplan voor de Nessepolder wordt uitgegaan van de ontwikkeling van de natuur, met mogelijkheden (wandelen) voor extensieve recreatie. In het Nessebos komen geen voorzieningen voor intensievere dagrecreatie.

De Rotte en haar oevers vormen een belangrijke ecologische verbinding. Het versterken van de ecologische verbinding met het aan te leggen Bentwoud kan plaatsvinden door uitbreiding van de Bleiswijkse Zoom langs de Rotte in noordelijke richting als uitloper van het kernbos langs de westoever van de Rotte. Een aanvullende verbinding via de Groene Zoom en Hitland in de richting van Kinderdijk/Biesbosch wordt in de plannen voorzien. Bij de verdere ontwikkeling van de oostoever van de Zevenhuizerplas dient hiermee rekening te worden gehouden.

Bestemmingsplan Nesselande (1998)

De locatie Nesselande - ten oosten van het plangebied - is in de Vinex aangewezen voor toekomstige woningbouw. Het betreft minimaal 5.000 woningen, waarvan 3.200 gebouwd worden voor het jaar 2005. Uitgangspunt hierbij vormt het aanleggen van een bufferzone als overgangszone naar het landschap. Uitbreiding van de Zevenhuizerplas aan de oostkant is hier, mede ten behoeve van de recreatie, onderdeel van. De Wollefoppenweg heeft in het plan voor autoverkeer nog slechts een functie voor bestemmingsverkeer, aangezien het verkeer tussen Nesselande en Rotterdam via andere routes wordt geleid. De Wollefoppenweg zal als doorgaande, aantrekkelijke fietsroute worden versterkt.

Waterbeheersplan Schieland

Het waterbeleid is gericht op een veilig en goed bewoonbaar Nederland met gezonde en duurzame watersystemen. In het Waterbeheersplan van Schieland zijn verschillende functies aan het oppervlaktewater toegekend. Het polderwater in het plangebied heeft functies behorende bij enerzijds natuur- en recreatiegebied en anderzijds stedelijk gebied. De Zevenhuizerplas heeft daarbij nog een zwemwaterfunctie. De hoofdwatervgangen hebben een wateraan- en afvoerfunctie. Het boezemwater van de Rotte heeft naast een natuur- en recreatiefunctie een wateraan- en afvoerfunctie en een functie als vaarwater. In het Waterbeheersplan van het Hoogheemraadschap van Schieland zijn aan deze functies concrete waterkwaliteits- en waterkwantiteitsdoelstellingen gekoppeld.

Momenteel worden door het hoogheemraadschap poldervisies ontwikkeld. Hierin wordt gekozen voor een andere benadering van het waterbeheer. Daarbij gelden twee verschillende invalshoeken:

- water is mede bepalend/ordenend bij het afwegen van ruimteclaims. Hierbij worden de gevolgen van diverse opties voor het watersysteem in beeld gebracht, waardoor inzicht ontstaat in kansen en knelpunten;
- de waterbeheerder claimt daarnaast ruimte voor water ten behoeve van een adequate taakuitoefening.

Het hoogheemraadschap en de gemeente zullen overleg voeren over de poldervisies die het hoogheemraadschap onder handen heeft. Kansen en knelpunten ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen zullen in detail in beeld worden gebracht. De huidige voornemens van de gemeente lijken vooralsnog niet in strijd met een optimaal waterbeheer.

2.4. Doelstellingen van de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle

Structuurvisie Zevenhuizen-Moerkapelle (1995)

De structuurvisie geeft de ontwikkelingsrichting van de gemeente tot 2015 aan. In tegenstelling tot het tot dan toe gevoerde beleid wordt er vanuit gegaan dat volledig behoud van het huidige landschap en de inrichting daarvan op lange termijn niet mogelijk is. Daarbij dient het dorpse karakter – of wel de eigen identiteit – behouden te blijven, kernwoorden zijn: een eigen identiteit, gestuurde groei, natuurontwikkeling, recreatie en de Rotte als drager van het landschap.

Oud Verlaat en de Zevenhuizerplas worden niet specifiek bij de geschetste ontwikkelingsrichtingen betrokken. Oud Verlaat wordt gezien als goede referentie voor de introductie van een nieuw woonmilieu: 'het nieuwe buurtschap' met vrije sector woningen. Dit woonmilieu anticipeert op de mogelijkheden om bestaande woonlinten in het gebied plaatselijk te verdichten tot een wooncluster in het landschap. Onderzocht moet worden welke locaties voor dit nieuwe woonmilieu in aanmerking komen en of deze milieus haalbaar zijn (o.a. ontsluiting).

Doelstellingen gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle

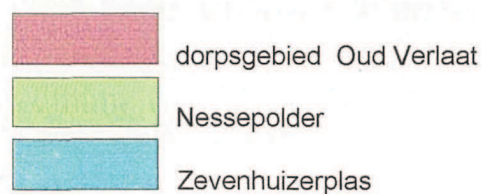
- In hoofdlijnen wordt het gemeentelijk beleid ingegeven door de wens c.q. de noodzaak de ruimte binnen het bestaande stedelijk gebied optimaal te benutten en daarmee de verstedelijking van de open ruimte te beperken én de aanwezige voorzieningen zo goed mogelijk te benutten. Dit beleid sluit aan bij het rijks- en provinciaal beleid;
- Oud Verlaat wordt gezien als een karakteristiek bebouwingslint dat onderdeel uitmaakt van het landelijk gebied. Van grootschalige uitbreiding kan dan ook geen sprake zijn. In de kern Oud Verlaat wordt enige verdichting toegelaten met respectering van het huidige karakter van het gebied. Ook dit sluit aan bij het rijks- en provinciaal beleid;
- Bevorderen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur en recreatie in het plangebied, onder voorwaarde dat daardoor een landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare inpassing in de omgeving ontstaat en dat de leefbaarheid in de kleine kern Oud Verlaat niet wordt aangetast. Uitgangspunt voor de recreatieve ontwikkeling rond de Zevenhuizerplas is dat geen overmatige overlast voor omwonenden mag optreden en dat geen verkeersstromen mogen worden opgeroepen die niet door het omliggende wegennet kunnen worden verwerkt, dit met uitzondering voor de piekbelasting op zomerse dagen. Het parkeren ten behoeve van de recreatie dient in het recreatiegebied te worden opgelost.

Prostitutiebeleid

Het beleid van de gemeente is erop gericht om de vestiging van seksinrichtingen binnen de gemeentegrenzen uit te sluiten. Aan dit besluit hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen. Het gemeentebestuur acht de ruimtelijke uitstraling en de aantasting van het aanwezige leefklimaat die seksinrichtingen met zich meebrengen niet wenselijk. Het beleid van het gemeentebestuur is erop gericht het rustige en ingetogen karakter van het gemeentelijk (woon)gebied te handhaven. De

vestiging van seksinrichtingen past niet in dit beleid, temeer omdat ze vanwege de verkeersaantrekkende werking in de nachtelijke uren – noodzakelijk voor een goed functioneren ervan – en eventuele lichtwerking, hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken.

Oud Verlaat



schaal 1 : 20000

3. Het plangebied

3.1. Karakter en structuur

Het landschap wordt gekenmerkt door een ordening evenwijdig aan de rivieren Rotte en Hollandse IJssel en de bijbehorende de dijken. Deze ordening manifesteerde zich onder andere in het grondgebruik, de bodemopbouw en de verschijningsvorm van het landschap. De intensieve vormen van grondgebruik waren gekoppeld aan de dijk, de minst intensieve vormen van grondgebruik (hooilanden, bos) lagen aan de achterkant van de kavels. Het gevolg was een landschap met een heldere ruimtelijke opbouw waarvan de verschijningsvorm werd bepaald door het open weidegebied, begrensd door een verdichte rand en geleed door wegen en kades (bebouwingslinten).

In het landschapsbeeld zijn lijnvormige elementen van belang, zoals bebouwingslinten met beplantingen, dijken en waterlopen. Dit karakter van het plangebied is plaatselijk nog herkenbaar aanwezig. Vanaf de verdichte dijken bestaan karakteristieke doorzichten op de polder en Zevenhuizerplas.

Met de verstedelijking, ontgrondingen en de ontwikkeling van recreatie en natuur rond het dorpsgebied is de agrarische functie voor een groot deel verloren gegaan. Het landschap is versnipperd. Andere activiteiten zijn in de plaats gekomen waardoor een sterke menging van functies is ontstaan, deels voortkomend uit vanouds aanwezige, lokaal verzorgende bedrijven. Bestaande functies betreffen: wonen, agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, recreatie, natuur, water, infrastructuur en nutsvoorzieningen.

3.2. Drie deelgebieden

Het plangebied kan ruimtelijk functioneel in een drietal deelgebieden worden onderverdeeld, zoals weergegeven in bijgaande afbeelding:

- dorpsgebied Oud Verlaat;
- de Nessepolder;
- de Zevenhuizerplas.

Per deelgebied wordt een korte ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven.

Dorpsgebied Oud Verlaat

De kern Oud Verlaat wordt gevormd door het dorpsgebied dat zich langs een deel van de Wollefoffenweg, de Vlietkade en een deel van de Rottekade heeft ontwikkeld. De landelijke kern is los gehouden van de Rotterdamse stadsuitbreidingen en vormt zowel in ruimtelijk als sociaal-maatschappelijk opzicht een zelfstandige kern. Dit blijkt onder meer uit de aanwezigheid van een school, de kerk en het dorpshuis/multifunctioneel centrum "de Vierkap".

Op verschillende plaatsen is de oude karakteristiek van de landelijke kern in de bebouwing herkenbaar. De bebouwing betreft vrijstaande boerderijen, woningen aan de voet van de dijken, twee-onder-een-kappers of vrijstaand gebouwde dijkwoningen op de dijken. De bebouwing langs de Rottekade

bestaat uit kleinschalige bebouwing met goothoogten die overwegend slechts een paar meter boven de kruin van de dijk uitsteken. Enige recentere woningbouw (eengezinshuizen, aaneen gebouwd) is vooral gesitueerd ter hoogte van de Vlietkade/Wollefoppenweg. Dit betreft veelal woningen van 2 woonlagen met een kap.

In de kern van Oud Verlaat liggen diverse boerderijen. Vele van deze agrarische bedrijven zijn niet meer als zodanig in gebruik. Er vinden daarom geen Hinderwetplichtige activiteiten meer plaats, op twee bedrijven na. Verspreid in het gebied zijn verschillende niet-agrarische bedrijven gevestigd, variërend van timmerbedrijven, auto herstellinrichtingen, een transportbedrijf tot horecagelegenheden.

Voor deze bedrijven geldt dat zij veelal tussen de woonfunctie zijn gevestigd, waar zij eigenlijk niet thuishoren gelet op hun bijdrage aan geluidhinder, geurhinder of de aantrekking van verkeer en vervoer. Daarbij gaat het onder meer om intensieve agrarische bedrijven en industriële en transportactiviteiten. Functiemenging in de gebouwde omgeving is tot op zekere hoogte aanvaardbaar en zelfs wenselijk, omdat dit werkgelegenheid met zich meebrengt en bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern.

Nessepolder

De Nessepolder is een weidegebied van bijna 40 ha dat wordt doorsneden door de Neseeweg. Op dit moment wordt het karakter van de Nessepolder bepaald door diverse landschappen, zoals de open polder in het middengebied, de lintbebouwing aan de randen van het gebied, het bosgebied in de noordwesthoek, de nieuwbouwwijken Zevenkamp en Ommoord en de voormalige puinstort Hoge Bergse Bos, welke als skibaan en groengebied is ingericht. De bestaande waarden in het open landschap zijn in vergaande mate beperkt door grootschalige ontwikkelingen in de aangrenzende delen.

Zevenhuizerplas

De Zevenhuizerplas betreft een plas van circa 155 ha welke wordt omgeven door een gordel van recreatieterreinen, sportaccommodaties en bos. In het kader van de uitbreiding van het watersportareaal van de Rottmeren en differentiatie van recreatieve activiteiten is de plas vergroot en ingericht. Ten behoeve van de ophoging van het woongebied Zevenkamp is zand betrokken uit de Zevenhuizerplas. De voor recreatieve doeleinden in te richten omgeving van de plas werd eveneens opgespoten.

In de toekomst vindt een verdere vergroting van de plas plaats. Het wateroppervlak zal worden verdubbeld, deels ten behoeve van zandwinning voor ophoging van de wijk. De plas krijgt een zo groot mogelijk oppervlak om de gebruiksmogelijkheden en ruimtelijke kwaliteiten optimaal te benutten.

De Zevenhuizerplas heeft geen vaarverbinding met de Rotte en is alleen geschikt voor kleine watersporten. De oevers hebben een dagrecreatief gebruik met een zwaartepunt in de westelijke deel. Met name de door de Strandweg goed ontsloten stranden worden druk bezocht. De zuidelijke en oostelijke oever zijn landschappelijk ingericht.

Ter hoogte van de aansluiting van de Nesseweg op de Strandweg ligt het Sporteiland. Hier bevinden zich een tennis- en horecacentrum en een surfartikelenwinkel annex surfschool met bijbehorende bedrijfswoningen. Op verschillende plaatsen is de oorspronkelijke bebouwing gehandhaafd. Een deel van deze oorspronkelijke bebouwing is in gebruik als beheersgebouw van het recreatieschap. In de noordwestelijke hoek is een horecagelegenheid gevestigd.

Op enkele plaatsen aan de omliggende wegen zijn parkeerplaatsen gesitueerd. Een padenstelsel rond de plas voor langzaam verkeer en ruiters ontsluit de stranden en maakt deel uit van een netwerk van paden.

3.3. Verkeer en vervoer

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het gebied ten oosten van de Rotte loopt vanaf de A12 (afslag Zevenhuizen) via Noordeinde en Zuindeinde. Vanaf hier lopen de afslagen Middelweg en Wollefoppenweg naar het plangebied. Uit zuidelijke richting is het plangebied bereikbaar vanaf de A20 via de wijk Ommoord langs de President Wilsonweg en vervolgens via de Wollefoppenweg en de Nesseweg. De Rotte is slechts buiten het recreatiegebied aangrenzend aan het plangebied voor autoverkeer over te steken.

Het plangebied wordt ontsloten door een regelmatige busdienst. In de aangrenzende Rotterdamse wijk Zevenkamp is een metrostation gelegen, welke onder meer aansluiting geeft op hoogwaardig openbaar vervoer.

In het plangebied (rond de Zevenhuizerplas en langs de Rotte) zijn recreatieve routes voor langzaamverkeer en ruitersporen gelegen. Gestreefd wordt naar een netwerk van doorgaande routes in het totale recreatiegebied Rottemeren en omstreken. Door het plangebied gaat de fietsroute "Zuidplaspolderroute" en de lange afstand wandelroute "Overloperpad".

De Vlietkade is gedeeltelijk tijdens de zomerperiode (april-oktober) afgesloten voor gemotoriseerd verkeer met uitzondering van bestemmingsverkeer ("verkeersluw"). De Strandweg is aangelegd om de verkeersdruk op wegen in de kern af te leiden en het recreatiegebied te ontsluiten.

3.4. Watersysteem en kenmerken

Zowel het waterkwaliteitsbeheer als het waterkwantiteitsbeheer en het waterkeringenbeheer in het plangebied worden verzorgd door het Hoogheemraadschap van Schieland.

Waterkwantiteit

Met uitzondering van de Zevenhuizerplas kenmerkt het plangebied zich door kwel. Slechts de Zevenhuizerplas is infiltratiegebied.

Het watersysteem is sterk gereguleerd. Het plangebied ligt in twee polders: de Eendragtspolder en de polder Prins Alexander. De Zevenhuizerplas is een

peilgebied binnen de Eendragtspolder en de Neseepolder is een peilgebied binnen de polder Prins Alexander. De hoofdwatgang "aanvoer" langs de Wollefoppenweg heeft een peil dat afwijkt van het peil in de polder Prins Alexander. De grondwaterstand in het gebied wordt voornamelijk bepaald door de peilen van het oppervlaktewater.

Langs de hoofdwatgangen moeten keurstroken aangehouden worden ten behoeve van het onderhoud. Hoofdwatgangen in het plangebied zijn de watgangen langs de Middelweg en de Wollefoppenweg en watgangen ten westen en ten oosten van de Neseepolder.

Waterkwaliteit

De Zevenhuizerplas heeft een peil van 5,40 m -NAP. De plas heeft een uitstekende waterkwaliteit, wat zij te danken heeft aan haar geïsoleerde ligging en het ontbreken van kwel, waardoor het water zeer lage voedingsstoffengehaltes heeft. De aan de plas toegekende functie is die van zwemwater. Het bij deze functie behorende minimale doorzicht van 1 m wordt zelden onderschreden. In de plas komen diverse bijzondere soorten flora en fauna voor. Ten behoeve van het behoud van de waterkwaliteit wordt overwogen op korte termijn het peilbeheer te flexibiliseren.

De rest van het plangebied heeft een matige waterkwaliteit als gevolg van het gebruik van meststoffen en de inlaat van Rottewater. De voedingsstoffengehaltes zijn hier hoger dan de norm.

Waterkeringen

Langs de Rotte ligt de boezemkade. Voor deze boezemkade geldt een keurzone waarbinnen het uitvoeren van vele werkzaamheden, zoals genoemd in Schielands keur en het bouwen van werken verboden is.

Aan de zuid(-west)zijde van de Zevenhuizerplas langs de Wollefoppenweg ligt de Huismankade, de polderkade die de Eendragtspolder van de polder Prins Alexander scheidt. Met de realisatie van de wijk Nesselande in Rotterdam verschuift deze kade in de toekomst mogelijkerwijs naar de noordkade van de Zevenhuizerplas.

Afvalwater

In het plangebied zijn geen ongerioleerde percelen en geen riooloverstorten aanwezig.

4. Ruimtelijke ontwikkeling

In dit hoofdstuk worden enkele ontwikkelingen beschreven welke richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en het bestemmingsplangebied in het bijzonder. In paragraaf 4.2 worden de ontwikkelingsrichtingen en mogelijkheden per deelgebied uitgewerkt.

4.1. Algemene ruimtelijke ontwikkelingen

Het plangebied heeft ondanks de toenemende verstedelijking in de omliggende gebieden haar karakter behouden. De ontwikkelingskansen en kwaliteiten in het gebied liggen vooral op het gebied van de recreatie, ecologie en natuurontwikkeling. De algemene ruimtelijke ontwikkelingen worden beschreven aan de hand van een vijftal thema's:

- mobiliteitsgeleiding;
- zorg voor natuur, landschap en milieu;
- optimaal benutten van potenties en kwaliteiten;
- duurzame ruimtelijke ontwikkeling;
- sociale veiligheid.

Mobiliteitsgeleiding

Het nastreven van algemene mobiliteitsdoelstellingen komt tot uitdrukking in het bevorderen van het gebruik van openbaar vervoer, het stimuleren van het langzaam verkeer en het terugdringen van het autogebruik. Dit streven krijgt voor het plangebied een verdere uitwerking in een drietal samenhangende uitgangspunten:

- afstemming van functies;
- kwaliteit van het openbaar vervoer;
- kwaliteit van het fietspadennet.

Ruimtelijke afstemming van stedelijke functies en daardoor mobiliteitsgeleiding is sterk afhankelijk van het bereiken van een goed evenwicht tussen nabijheid en bereikbaarheid. De gemeente pleit in algemene zin voor concentratie voor recreatieontwikkelingen, koppeling aan de dorpskernen en onderlinge koppeling van voorzieningen voor de dagrecreatie en de verblijfsrecreatie.

De gemeentelijke beleidsruimte om invloed uit te oefenen op de werkplaats van de eigen inwoners en voorzieningen is niet groot, en zal zich beperken tot het flankerend beleid: de voorzieningen in de gemeente en de regio moeten goed bereikbaar zijn. Dit veronderstelt een goed functionerend openbaar vervoer en een compleet netwerk van veilige fietspaden en ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven.

De verkeersstromen in de kern Oud Verlaat zijn beperkt. Het bestaande wegennet heeft voldoende capaciteit om het lokale verkeer te verwerken. Knelpunten in de verkeerssituatie ontstaan als gevolg van het recreatieverkeer op de Rottekade en op de Vlietkade. Voor de Vlietkade zijn verkeersmaatregelen getroffen om gedurende het seizoen knelpunten te vermijden. Op een deel van de Rottekade ontstaan knelpunten als gevolg van

het autoverkeer in combinatie met de toeristische fietsroute. Op het zuidelijk deel van de Rottekade dat slechts voor bestemmingsverkeer toegankelijk is bestaan geen knelpunten.

De ontwikkeling van de woonwijk Nesselande heeft ook in het plangebied tot een toenemend aantal verkeersbewegingen geleid. Als blijkt dat het verkeer onevenredig toeneemt, zullen verkeerskundige maatregelen genomen worden om de overlast te beperken.

De Zevenhuizerplas vormt een belangrijke recreatieve voorziening in de nabijheid van grote stedelijke woongebieden. Gestreefd wordt naar een ruimtelijke concentratie van verkeersaantrekkende voorzieningen aansluitend op de bestaande infrastructuur. Een zonering van de gebieden rondom de Zevenhuizerplas dient bij te dragen aan deze gewenste ruimtelijke concentratie en mobiliteitsgeleiding. Voor de oostoever van de plas (Nesselande) wordt uitgegaan van intensief recreatief gebruik. Voor de overige oevers, waaronder de oever in het plangebied van dit bestemmingsplan, wordt uitgegaan van een extensiever gebruik met op bepaalde plekken een intensivering.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is voldoende. Van belang zijn de aansluiting van het langzaam verkeer op het openbaar vervoer en de aansluiting op hoogwaardig openbaar vervoer. Met name vanwege de verwachte demografische ontwikkelingen (vergrijzing) en de recreatieve druk is de instandhouding van openbaar vervoer van essentieel belang voor de leefbaarheid in de kern en het voorkomen van verkeerscongestie.

Aantrekkelijke en veilige fietsroutes zijn van belang. Verbetering van een aantal toeristische/recreatieve verbindingen is niet noodzakelijk. De bestaande verkeersstructuur in en rond het bestemmingsplangebied is zodanig dat deze geen beperking vormt voor de recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden. Een verbreding van Rottekade, Vlietkade en Wollefoppenweg tast de bestaande karakteristiek aan en zal naar verwachting een verkeersaantrekkende werking hebben, en is dan ook niet wenselijk.

Zorg voor natuur, landschap en milieu

In de provincie Zuid-Holland zal in het kader van de Randstadgroenstructuur een tamelijk forse uitbreiding van het bosareaal worden bewerkstelligd. Met name wordt gestreefd naar bosaanplant in de droogmakerijen. De Neseepolder heeft goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van ecologisch waardevol bos.

Van belang voor een goede ecologische structuur in het plangebied en omgeving is, naast aanwezigheid en uitbreiding van natuurconcentratiegebieden, de aanwezigheid van ecologische corridors en verbindingzones. Tussen veel ecologisch waardevolle gebieden zijn met name voor grond en watergebonden levensgemeenschappen barrières aanwezig, zoals infrastructuurlijnen. Vastgesteld kan worden dat het ruimtelijk aaneengesloten gebied, dat wordt gevormd door het gebied Rottemeren en omgeving, gelegen is in de grootschalige verbindingzone tussen het Groene Hart/Bentwoud en de Krimpenerwaard/Biesbosch. Een

belangrijke opgave is dan ook het veilig stellen en tot ontwikkeling brengen van corridors.

Het uitgangspunt om verbindingen te leggen tussen gebieden waar ecologische waarden geconcentreerd zijn, is niet zozeer gericht op het nieuw ontwikkelen van dergelijke verbindingen. Veeleer gaat het om de instandhouding en versterking van bestaande relaties. De gedachte van een ecologische verbindingzone gaat hiermee uit van de realisering van kleinere stapstenen (stepping-stones). De bosgebieden langs de Rotte vormen voor bosmilieus een serie stepping-stones. De Neseppolder zal een concentratiepunt van natuurontwikkeling binnen de ecologische verbinding kunnen gaan vormen.

Optimaal benutten van potenties en kwaliteiten

Eén van de elementen van belang voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente is het potentieel op het vlak van recreatie en toerisme. Toerisme en recreatie is vooral van betekenis in relatie tot economie en werkgelegenheid en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu.

In en om het plangebied bevinden zich plassen en waterroutes die het gebied attractief maken voor de watersport, oeverrecreatie en verblijfsrecreatie. De recreatieve structuur in en om het plangebied kan worden versterkt, met name door het vergroten van samenhang:

- tussen recreatie en andere functies, onder meer door nieuwe woongebieden en recreatieve voorzieningen in elkaars directe nabijheid te lokaliseren;
- het brede aanbod aan attracties in het gebied van de Rottemeren en omgeving wordt als één samenhangend pakket ontwikkeld;
- waar natuurwaarden dit toelaten zal de ecologische hoofdstructuur mede dienstbaar worden gemaakt aan de recreatie.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Het verantwoord omgaan met stromen van water, energie, afval en verkeer staat centraal bij een duurzame ontwikkeling. Het milieubewust of ecologisch realiseren en beheren houdt in, dat men zodanig bouwt en inricht, dat de gemeenschap als geheel functioneert in harmonie met haar omgeving. Het gaat daarbij zowel om het bouwen zelf als om het beheer en het gebruik. Het streven naar duurzaamheid wil zeggen het voorkomen van afwenteling van negatieve ecologische, economische en sociale effecten in tijd en ruimte.

Om deze redenen is het wenselijk de uitbreiding van de bebouwing tot een minimum te beperken, zodat de aanslag op de natuur en landschap beperkt blijft. Het benutten van locaties binnen het bebouwingslint, oftewel inbreiding, heeft daarbij voorkeur boven uitbreiding.

Daarnaast is het duurzaam samengaan van verschillende functies een positieve ontwikkeling. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van de Neseppolder tot een extensief recreatiegebied in samenhang met natuurontwikkeling.

Verkeerslawaai en uitlaatgassen van auto's worden op de eerste plaats verminderd door het terugdringen van het autoverkeer. Binnen een gebied kan het interne autoverkeer worden verminderd door bij de hoofdontsluiting

de bebouwings- en parkeerdichtheid het grootst te maken. Openbaar vervoer en een fijnmazig net van fietspaden dienen als goed alternatief aanwezig te zijn. Vrijliggende, veilige fietspaden kunnen enerzijds in het groen geprojecteerd worden vanwege de recreatieve waarde, maar dienen ook in de woongebieden te liggen als meer functionele routes.

Sociale veiligheid

In de Vierde Nota over de Ruimtelijk Ordening worden vijf basiswaarden genoemd voor de dagelijkse leefomgeving: een goed onderhouden fysieke omgeving, een schoon milieu, sociale veiligheid, ruimtelijke keuzevrijheid en ruimtelijke verscheidenheid.

Ruimtelijke aandachtspunten met betrekking tot sociale veiligheid zijn onder meer: een duidelijke scheiding van privé-openbaar; het informeel toezicht bevorderen; zorgen voor overzicht en goede verlichting. Ook functiemenging draagt hieraan bij.

4.2. Ontwikkeling per deelgebied

Dorpsgebied Oud Verlaat

Het bestaande karakter van het dorpslint dient behouden te blijven. Onder voorwaarde dat daardoor een landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare inpassing in de omgeving ontstaat, wil het gemeentebestuur medewerking verlenen aan een aantal planvoornemens:

- Rottekade 24/24a: inbreiding van maximaal 2 extra woningen;
- Wollefoppenweg 101: inbreiding van maximaal 2 extra woningen;
- Vlietkade 5: inbreiding van maximaal 1 extra woning,
- op de hoek van de Strandweg-Rottekade is inbreiding van 1 woning mogelijk gemaakt;
- de manege aan de Wollefoppenweg zal verplaatst worden naar een locatie buiten de gemeentegrenzen. Op deze locatie is de bouw van vier woningen toegestaan. Deze ontwikkeling zal dit leiden tot een verbetering van de ruimtelijke situatie, gezien de voltooiing van het karakteristieke dorpslint. In het vigerend plan heeft de locatie al een woonbestemming ten behoeve van 3 woningen.

Op een drietal locaties waar momenteel een (agrarische) bedrijfsbestemming op ligt is in geval van bedrijfsbeëindiging de mogelijkheid opgenomen voor inbreiding. Het betreft de volgende locaties:

- Rottekade 35/36: bij beëindiging van de agrarische bestemming inbreiding van maximaal 3 extra woningen;
- Rottekade 49: bij beëindiging van de agrarische bestemming inbreiding van maximaal 3 extra woningen.

Bovenstaande inbreidingsmogelijkheden betreffen geen nieuw geplande toevoegingen aan de woningvoorraad, maar vloeien voort uit het vigerende bestemmingsplan Zevenhuizerplas. Voor alle genoemde ontwikkelingsmogelijkheden geldt als uitgangspunt dat de gemeente over voldoende woningbouwcontingent moet beschikken. Ook moet voldaan worden aan de eisen van de Wet Geluidhinder (zie paragraaf 5.2).

Voor deze ontwikkelingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Nessepolder

De Nessepolder wordt ontwikkeld tot een extensief recreatiegebied in combinatie met natuurontwikkeling. Door het recreatieschap Rottemeren is inmiddels een aanvang gemaakt met bosaanplant. De ontwikkeling van een bos in dit deel draagt bij aan een verbetering van de belevingswaarde van de kern Oud Verlaat. Het bos zal een visuele afscherming geven van de stedelijke omgeving. Het midden van de polder, met overgangen naar Oud Verlaat en Ommoord, blijft open, waardoor het polderlandschap herkenbaar blijft. Een centraal gelegen water- en moerasgebied versterkt deze openheid. De recreatie krijgt een extensief karakter. Het gebied zal alleen toegankelijk worden gemaakt voor wandelaars.

De natuurontwikkeling past in het streven een provinciale ecologische en groenstructuur te realiseren. De Nessepolder zal één van de te ontwikkelen bosgebieden langs de Rotte vormen.

De bestaande bebouwing zowel langs de Rottekade en Wollefoppenweg blijft gehandhaafd, evenals de Nesseweg die het gebied doorkruist.

Zevenhuizerplas

Zoals eerder aangegeven dient een zonering van de gebieden rondom de Zevenhuizerplas bij te dragen aan deze gewenste ruimtelijke concentratie en mobiliteitsgeleiding. Voor de oostoever van de plas (Nesselande) wordt uitgegaan van intensief recreatief gebruik. Voor de overige oevers, waaronder de oever in het plangebied van dit bestemmingsplan, wordt uitgegaan van een extensiever gebruik met op bepaalde plekken een intensivering.

Voor de Zevenhuizerplas en het naastgelegen recreatiegebied gelden de volgende uitgangspunten:

- uitbreiding van recreatieve faciliteiten, zoals speel-, ligweiden en stranden, mag niet plaatsvinden zonder dat in hierop afgestemde parkeervoorzieningen en stallingsmogelijkheden voor fietsen wordt voorzien;
- parkeerterreinen en stallingsmogelijkheden voor fietsen die worden ontsloten vanaf de Strandweg dienen overwegend te zijn gelegen tussen deze weg en de oevers ten einde oversteekbewegingen zoveel mogelijk te voorkomen. Uitsluitend zogenaamde overloopterreinen, die slechts incidenteel worden gebruikt, mogen aan de andere kant van de weg zijn gelegen;
- voor zover parkeergelegenheden worden aangelegd die vanaf de Middelweg worden ontsloten, dienen deze voorzieningen uitsluitend dienst te doen als overloopterein. Het is niet de bedoeling dat de Middelweg in sterkere mate dan nu reeds het geval is, gaat dienen als toevoeroute voor recreanten.

De eilandjes in de Zevenhuizerplas behouden hun huidig karakter. Het beleid is gericht op het behoud van de aanwezige natuurwaarden in combinatie met extensief recreatief gebruik.

5. Milieu

5.1. Hinder door bedrijven

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een grote rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Via beide beleidsterreinen is de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving aan de orde. Het ruimtelijk ordeningsinstrument daarvoor is het aangeven van de situering van milieubelastende activiteiten (bedrijventerrein) en milieugevoelige functies (woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering).

Het aanhouden van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is in een groot aantal gevallen voldoende om de wederzijdse overlast te voorkomen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een zonering aan de hand van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. In een dergelijke staat zijn opgenomen:

- een gesystematiseerde bedrijfsindeling volgens de Standaard Bedrijfs Indeling-codering (SBI-code);
- de afstanden die gelden voor bepaalde vormen van milieubelasting c.q. voor niet-afstandsafhankelijke vormen van milieubelasting verhoudingsgetallen;
- een categorie-indeling, vastgesteld aan de hand van bovenstaande.

In het bebouwingslint liggen diverse bedrijven. Deze behoren veelal tot de zogenaamde 'lichtere' categorieën, namelijk de milieucategorieën 1 en 2. Deze bedrijven kunnen worden gemengd met andere bestemmingen, binnen de randvoorwaarden van de milieuvergunning. Bedrijven met een milieucategorie hoger dan 2 zijn specifiek bestemd.

5.2. Geluidhinder wegverkeer

In het plangebied zijn enkele inbreidingslocaties voor nieuwe woningen aanwezig langs de Wollefoffenweg, Vlietkade en Rottekade. In de Wet geluidhinder is bepaald dat de geluidsbelasting van nieuwe woningen in principe niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde mag bedragen.

In situaties waarbij het niet mogelijk is de geluidsbelasting tot 50 dB(A) te beperken kan, na het doorlopen van de vereiste procedure, een hogere geluidsbelasting worden toegelaten. Omdat de wegen in het plangebied niet veel verkeer verwerken, wordt niet uitgegaan van een dergelijke ontheffing van de streefwaarde. Bij deze locaties is daarom de afstand bepaald waar het geluidsniveau tot de streefwaarde (= 50 dB(A) etmaalwaarde) is afgenomen. Dit is ook gedaan voor de recreatiewoningen op het sporteiland. Deze afstand is gerekend vanuit het midden van de weg. Een kleinere afstand tussen de weg en de (toekomstige) gevels is niet toelaatbaar omdat de geluidsbelasting in dat geval meer dan 50 dB(A) zal bedragen.

Gedurende week 12 (1995) zijn mechanische verkeerstellingen gehouden op de Wollefoffenweg. Op de Vlietkade en Rottekade zijn in week 28 t/m 29

(1995) verkeerstellingen gehouden. De berekening van de geluidsbelasting is gebaseerd op de gegevens van deze tellingen.

Bij berekening van de geluidsbelasting moet een eventuele toekomstige verkeerstoename in een periode van 10 jaar worden inbegrepen. Door toenemend autobezit en gebruik zal de verkeersbelasting op dit moment zijn toegenomen tot de onderstaande intensiteiten. Op deze wegen wordt naar verwachting geen noemenswaardige verkeersgroei tot het jaar 2010 verwacht. Voor de ontwikkeling van de verkeersgroei wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.1.

Wollefoppenweg: 4.080 motorvoertuigen per etmaal;
 Rottekade: 900 motorvoertuigen per etmaal;
 Vlietkade: 740 motorvoertuigen per etmaal.

De samenstelling van het verkeer is niet bekend. Door het wegprofiel en functie van de onderhavige wegen kan aangenomen worden dat het aandeel vrachtverkeer gering is. De genoemde wegen vervullen vooral een functie voor bestemmingsverkeer en lokaal doorgaand verkeer.

De berekening van de geluidsbelasting is uitgevoerd volgens standaard rekenmethode I uit het Reken- en meetvoorschrift verkeerslawaaï.

De uitgangspunten van de akoestische berekening zijn samengevat:

	Wollefoppenweg	Rottekade	Vlietkade
etmaalintensiteit:	4.080 motorvoertuigen	900 mvt	740 motorvoertuigen
intensit. in een gemid. daguur:	7 % van de etmaalint.	7 %	7% van de etmaalint.
maatgevende periode:	dagperiode	dagperiode	dagperiode
rijsnelheid:	50 km/uur	45 km/uur	45 km/uur
soort wegverharding:	glad asfalt	glad asfalt	glad asfalt
waarneemhoogte:	5 m	2 m	2 m
aandeel vrachtverkeer:	2 % (middelzwaar)	1 % (mz)	1 % (middelzwaar)

De gekozen waarneemhoogte is de hoogte waarbij in de onderhavige situatie de hoogste geluidsbelasting optreedt. Voor details van de invoergegevens en de computeruitvoer van de geluidsberekening wordt verwezen naar de betreffende bijlage.

Conclusie geluidsberekening

Uit de akoestische berekening blijkt dat het geluidsniveau van 50 dB(A), zijnde de voorkeursgrenswaarde (streefwaarde) uit de Wet geluidhinder, op de volgende afstanden wordt bereikt:

Wollefoppenweg: 20 m (vanuit het midden van de weg);
 Rottekade: 5 m ";
 Vlietkade: 4 m ".

Uit de rekenuitkomsten blijkt dat op de inbreidingslocaties langs de Rottekade en Vlietkade op grond van de Wet geluidhinder direct aan de weg kan worden gebouwd en tegelijkertijd aan de geluidgrenswaarden kan worden voldaan. Andere overwegingen dan verkeersgeluid zullen hier de minimum afstand tot de weg bepalen.

Uit de berekening van de geluidsinvloed van de Wollefoppenweg blijkt dat de geluidsbelasting op 20 m vanuit de as van de weg tot 50 dB(A) is afgenomen. Dit veroorzaakt een geringe beperking voor de situering van nieuwe woningen langs de Wollefoppenweg aangezien de voorgevelrooilijn van de aanwezige bebouwing circa 18 m bedraagt. Voor nieuwe woningen kan de bestaande rooilijn vrijwel worden aangehouden. De recreatiewoningen op het sporteiland vallen niet binnen de 50 dB(A) contour van de Wollefoppenweg.

Voor de inbreidingslocaties zijn op de plankaart bebouwingsgrenzen aangegeven. Deze bebouwingsgrenzen vallen samen met de 50 dB(A)contouren, of liggen daar achter. In de voorschriften is bepaald dat het niet is toegestaan woningen voor deze bebouwingsgrens te situeren. Hiermee wordt overschrijding van de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 50 dB(A) uitgesloten. Langs de Wollefoppenweg is één inbreidingslocatie aanwezig waarvoor de 50 dB(A) contour wordt overschreden. Hiervoor is een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde aangevraagd. De verzochte hogere grenswaarden zijn voor deze locatie op 7 augustus 2000 door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

Bestaande situaties en geluidssanering

In het kader van dit bestemmingsplan is geen onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van bestaande woningen. Voor de bestaande geluidhinderknelpunten bestaat een afzonderlijke regeling die separaat van bestemmingsplanprocedures wordt toegepast. Deze regeling heeft betrekking op alle geluidsgevoelige bestemmingen die op 1 maart 1986 al meer dan 55 dB(A) ondervonden als gevolg van het wegverkeer. In 1995 is in de Nederlandse gemeenten een inventarisatie uitgevoerd van zwaar geluidsbelaste (nog niet gesaneerde) woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De inventarisatie bestond uit het opstellen en publiceren van een lijst met de woningen die in principe voor sanering in aanmerking komen. In het bestemmingplangebied zijn geen woningen aanwezig die op de zogenoemde A-lijst zijn geplaatst en tot de categorie zwaar geluidsbelaste woningen behoren.

5.3. Bodemkwaliteit en waterhuishouding

Er zijn geen verontreinigde locaties bekend. In dit bestemmingsplan is voor een aantal locaties de mogelijkheid opgenomen om gebouwen te realiseren. Indien de conclusie uit een te houden bodemonderzoek luidt dat op deze locaties de streefwaarden worden overschreden, zal in overleg met de provincie Zuid-Holland, afdeling Bodemsanering afspraken worden gemaakt ten aanzien van de wijze van sanering.

De hoofdwatgangen zijn in de voorschriften en plankaart opgenomen. De aanwezige dijken hebben een waterkerende functie en zijn als zodanig in de voorschriften opgenomen. Op termijn zal de Huismankade – polderkade tussen de Eendragtspolder en de Polder Prins Alexander – verplaatst worden naar een tracé dat iets ten zuiden van de Middeloweg zal liggen. Zodra de nieuwe polderkade is aangelegd, zal de huidige Huismanskade niet meer als

polderkade functioneren. Vooralsnog blijft de op de plankaart aangegeven keurzone voor de Huismanskade en de aansluitende Vlietkade gehandhaafd. Het toekomstige tracé van de nieuwe polderkade zal samenvallen met de noordkade van de Zevenhuizerplas. De aansluiting met de Rottekade zal geschieden over de strandweg. Op de plankaart is het nieuwe tracé weergegeven.

5.4. Kabels en leidingen

Langs de Wollefoppenweg is een gastransportleiding gelegen. Door de Nesselolder gaat een tracé voor transportleidingen ten behoeve van een warmtekoppeling en CO₂ vanaf het Elektriciteitsbedrijf Zuid-Holland (EZH) te Rotterdam naar de glastuinbouw in de B-Driehoek (Bleiswijk e.o.).

6. Juridische toelichting

6.1. Opbouw voorschriften

In de inleiding bij deze toelichting is reeds aangegeven dat dit plan enerzijds een conserverend karakter heeft en anderzijds ten doel heeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen planologisch adequaat mogelijk te maken.

De voorschriften vallen uiteen in drie categorieën. In de inleidende bepalingen (hoofdstuk 1) zijn de begripsbepalingen, de meetvoorschriften en de zogenaamde dubbeltelbepaling opgenomen. De bestemmingsbepalingen (hoofdstuk 2) bevatten de bij de hierboven besproken bestemmingen behorende voorschriften. Deze voorschriften zijn zoveel mogelijk volgens een vast stramien opgebouwd: het eerste lid bevat de omschrijving van de bestemming van de desbetreffende gronden, het tweede lid de bebouwingsregels, en het derde lid -in voorkomend geval- de vrijstellingen. Bij enkele bestemmingen is in het vierde lid nog de bevoegdheid aan burgemeester en wethouders gegeven om de in lid 1 omschreven bestemming te wijzigen.

Tenslotte zijn in hoofdstuk 3 de algemene bepalingen opgenomen. In de gebruiksbepaling wordt het gebruik, dat afwijkt van de in het plan aan de gronden gegeven bestemmingen, verboden, waarbij tevens enkele vormen van gebruik staan vermeld die in elk geval als strijdig gebruik worden aangemerkt, alsook gebruiksvormen die niet als zodanig te beschouwen zijn. De overgangsbepaling voorziet in de bescherming van reeds gevestigde rechten en belangen, in de gevallen waarin de bestemmingsvoorschriften daaraan afbreuk zouden doen. De algemene vrijstellingsbevoegdheid, de strafbepaling en de titelbepaling spreken voor zich.

Bestemmingen

Het dorpsgebied Oud Verlaat is primair een woongebied. Ten aanzien van het wonen in het gebied Oud Verlaat zijn de hoofdlijnen van de bestemmingsregeling:

- de bestaande burgerbebouwing wordt gehandhaafd en als zodanig bestemd, met de nodige marges voor uitbreiding van de woning en/of erfbebouwing;
- nieuwbouw ten behoeve van wonen in het landelijk gebied buiten het dorpsgebied wordt niet toegestaan;
- op een aantal locaties (zie paragraaf 4.2) is inbreiding mogelijk;
- vrijkomende agrarische bedrijfswoningen kunnen na wijziging van de bestemming overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden gebruikt als burgerwoningen, waarbij de bijbehorende bedrijfsgebouwen een functie als bijgebouw kunnen gaan vervullen ten behoeve van de woning.

De woonbestemming omvat in beginsel het gehele perceel, dus inclusief de woning, de voor- en de achtertuin.

De bestaande overige functies in het dorpsgebied Oud Verlaat, zoals (agrarische) bedrijven, horeca, maatschappelijke functies en nutsdoeleinden, zijn positief bestemd.

De bedrijven zijn gekoppeld aan de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zodat de hinder voor de woonomgeving niet vergroot wordt. Bedrijven met een milieucategorie hoger dan 2 zijn specifiek bestemd. Ook zijn middels vrijstelling bedrijven in categorie 3 toegestaan indien deze naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat te vergelijken zijn met bedrijfsactiviteiten in categorie 2.

De bestemming 'extensieve recreatie en natuur' is toegekend aan de als extensief recreatiegebied te ontwikkelen Nessepolder en de eilandjes in de Zevenhuizerplas.

De bestemming recreatie is in beginsel toegekend aan het gehele gebied langs de Zevenhuizerplas. De bestaande woonbebouwing en overige functies binnen dit gebied zijn als zodanig bestemd. Voorbeeld hiervan is het Zonnetje, die is bestemd tot horeca.

De gronden van een tweetal woningen (Rottekade 21 en 21a) kunnen na beëindiging van de woonfunctie via een wijzigingsbevoegdheid aangewend worden voor recreatiedoeleinden.

De bestemming 'verkeersdoeleinden' is toegekend aan de Wollefoffenweg, Vlietkade, Rottekade, Strandweg en de Nesseweg op grond van de verkeersfunctie die deze wegen vervullen. De Zevenhuizerplas en de belangrijkste waterwegen en zijn bestemd tot 'water' en de waterkeringen tot 'primaire waterkering'.

6.2. Handhaving

De in het plan opgenomen regelingen met betrekking tot bodemgebruik (gebruiksregels) en bebouwing (bebouwingsvoorschriften) vervullen een belangrijke rol in de bescherming van de in het gebied aanwezige waarden. Een snelle en zorgvuldige afhandeling van aanvragen om bouw- of aanlegvergunning, alsmede toegankelijkheid van de regels voor de burger zal mede bijdragen aan de naleving en effectiviteit van deze regelingen. In dat kader is gestreefd naar een actueel bestemmingsplan met duidelijke regelgeving. Anderzijds verdienen zowel preventieve als repressieve handhaving aandacht. Door middel van toezicht zullen illegale situaties in het gebied moeten wordenesignaleerd en tegen eenmaal geconstateerde overtredingen zal daadwerkelijk moeten worden opgetreden. Een adequate handhaving van de gestelde regels komt ook ten goede aan de naleving van die regels.

Het gemeentelijk handhavingsbeleid is neergelegd in de Nota Handhavingsbeleid ruimtelijke ordening en volkshuisvesting (1995). Een actualisering van de handhavingsnota is momenteel in voorbereiding. Het gemeentelijk handhavingsonderzoek vindt sinds 1999 geïntensiveerd plaats, zowel in het veld als bij daadwerkelijke administratieve toepassing van handhavingsacties, vanwege de beschikbaar gestelde extra formatie.

7. Economische uitvoerbaarheid

Bij de ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien, zal de gemeente niet financieel worden betrokken. Derhalve is de economische haalbaarheid niet onderzocht.

8. Overlegresultaten

Het voorontwerp bestemmingsplan Oud Verlaat is in 1995 verzonden naar de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Ook heeft hierover destijds een inspraakavond plaatsgevonden. Het verslag van deze inspraakavond is bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In 1999 is het voorontwerp bestemmingsplan Oud Verlaat opnieuw in procedure gebracht. Het is verzonden in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro. In oktober heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende vier weken voor inspraak ter visie gelegen en is een voorlichtingsavond gehouden (19 oktober 1999). Het verslag van de inspraakavond en de ingezonden reacties in het kader van het artikel 10 overleg zijn bijgevoegd.

8.1. Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan Oud Verlaat toegezonden aan de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening (Ministerie van VROM), de provincie Zuid-Holland, de gemeenten Rotterdam en Bergschenhoek, het Hoogheemraadschap van Schieland en het Recreatieschap Rottemeren.

In deze paragraaf zijn de binnengekomen reacties kort samengevat. De beantwoording van gemeentewege staat cursief daaronder weergegeven.

A. Gemeente Bergschenhoek

Enige redactionele wijzigingen

Reactie:

De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

B. Hoogheemraadschap van Schieland

1. De bestemming Primaire waterkering voor de Rottekade is niet conform de legger van Schieland aangegeven;
2. De aangegeven keurzone voor de Huismankade en aansluitende Vlietkade moeten vooralsnog gehandhaafd blijven;
3. Het toekomstig tracé van de nieuwe polderkade is voor een deel van Oud Verlaat al bekend;
4. Er is een foutief tracé van de waterkering ten zuiden van Middelweg opgenomen op plankaart;
5. Een aantal hoofdwatgangen dient tot water te worden bestemd.

Reactie:

De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

C. Gemeente Rotterdam

1. Verzoek om langzaam verkeer verbindingen mogelijk te maken tussen Zevenkamp, Wollefoffenpark en Wollefoffenweg door ruimte tussen de woonbestemmingen te laten;

2. Verzoek om de vestiging van een manege niet onmogelijk te maken aangezien deze functie op die plaats niet per definitie onwenselijk is;
3. Verzoek om de aansluiting op Nesselande nabij ten oosten van de J. De Graafweg ruimer te bestemmen gelet op de ligging van het oeverpark en de ontsluiting van Nesselande op de Wollefoffenweg.

Reactie:

1. *In verband met eigendomssituaties (dit legt beperkingen op aan burgerwoningen) is hier van afgezien;*
2. *Deze opmerking wordt als achterhaald beschouwd, de feitelijke situatie is dat er woningbouw komt, derhalve is de locatie als zodanig bestemd;*
3. *Op korte termijn wordt geen functiewijziging verwacht, daarnaast kan ruimer bestemmen tot ongewenste situaties leiden.*

D. Ministerie van VROM / IRO

1. Verzoek om de toelichting aan te passen aan de voortgang met betrekking tot Nesselande;
2. Verzoek om het opnemen van een handhavingsparagraaf;
3. Voor de bestemmingen Recreatie en Extensieve recreatie en natuur wordt een aanlegvergunningstelsel aanbevolen;
4. Van de wijzigingsbevoegdheden naar woningen kan slechts gebruik worden gemaakt bij voldoende woningbouwcontingent. Dit dient in de voorschriften opgenomen te worden (art. 8);
5. Het bebouwingspercentage van 80% bij de bestemming Bedrijven wordt niet passend geacht in het landelijk gebied. Voorstel om 15% uitbreiding bij vast recht op te nemen. Zoniet dan dient dit nader gemotiveerd worden in de toelichting.

Reactie:

Het bestemmingsplan zal worden aangepast overeenkomstig de gemaakte opmerkingen.

E. Recreatieschap Rottemeren

1. Verzoek om het opnemen van bebouwingsmogelijkheden voor de twee eilandjes om zomerwoningen mogelijk te maken;
2. Verzoek om de Strandganger en Eurosurfing te bestemmen tot Recreatie, met een subbestemming 'horeca' (de Strandgaper) en 'winkel' (Eurosurfing); de bijwoningen niet apart bestemmen, deze hebben een bedrijfsfunctie. De subbestemming 'sporteiland' is niet volledig; hier is ook sprake van horeca en een bedrijfswoning. Verzoek om via vrijstelling de grens van de aanduiding R(s) bij het sporteiland te verleggen tot aan Eurosurfing;
3. Op een aantal losse veestallingen naast Vlietkade 20 is een woonbestemming gelegd. In verband met toekomstige aankoop verzoek om het bestemmen tot RN, met een overgangsregeling voor het huidig agrarisch gebruik;
4. Verzoek om voor het intensieve agrarisch bedrijf aan de Wollefoffenweg een wijzigingsbevoegdheid naar Recreatie op te nemen;
5. Verzoek om een andere definiëring van de doeleindenomschrijving van artikel 11 (extensieve recreatie en natuur) en om mogelijkheden voor 'ondersteunende bebouwing' op te nemen;

6. Verzoek om een eventuele verbinding tussen de Rotte en de Zevenhuizerplas niet onmogelijk maken door een strook te reserveren die onbebouwd blijft;
7. Het is onduidelijk waarom de strook ten zuiden van de Middelweg bestemd is tot primaire waterkering/verkeersdoeleinden;
8. Verzoek om voor de Zevenhuizerplas een vrijstelling op te nemen om een deel van de bestemming water te wijzigen in de bestemming Recreatie;
9. In de doeleindenomschrijving van artikel 10 Recreatie is de strandfunctie niet opgenomen; de hoogte als bedoeld in lid 3 wordt nogal beperkt bevonden; de voorkeur gaat uit naar 2,50 m goothoogte;
10. Verzoek om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om aan het beheerscentrum een commerciële invulling te geven.

Reactie:

- 1 *Naar aanleiding van deze reactie heeft overleg plaatsgevonden tussen het Recreatieschap en de gemeente. Tijdens het gesprek is een alternatief plan door het schap gepresenteerd. De bebouwing van de eilandjes vervalft daarbij, maar hiervoor in de plaats wordt realisatie van recreatiewoningen in de baai voorgesteld. Het schap heeft twee opties uitgewerkt. In de eerste variant zijn alle huisjes in de baai geprojecteerd, op twee (schier)eilandjes, waarbij stedenbouwkundig zoveel mogelijk is aangesloten op het sporteiland en de baai. In de tweede schets is een deel van de huisjes op het sporteiland zelf gesitueerd en de overige op één schiereiland in de baai. Op 1 februari 2000 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met de bouw van een aantal vakantiewoningen op termijn. De tweede optie heeft hierbij de voorkeur. Hierbij wordt een aantal huisjes op het bestaande sporteiland geplaatst, waardoor de baai meer gespaard blijft en de openheid en landschappelijke inpassing meer gewaarborgd is. op het sporteiland kan het ruimtebeslag beperkt worden door in twee lagen te bouwen, conform de bouwhoogtes van de bestaande bebouwing. Om de kwaliteit van een dergelijke recreatieve voorziening te waarborgen dient een aantal randvoorwaarden aan de initiatiefnemers te worden meegegeven:*
 - *bebouwing moet een onlosmakelijk onderdeel vormen van het Recreatiegebied Rottemeren;*
 - *recreatiewoningen kunnen gebruik maken van alle al aanwezige voorzieningen en tevens bijdragen aan de instandhouding daarvan;*
 - *privaatrechtelijk dient een beding te worden opgenomen ter voorkoming en strafbaarstelling van permanente bewoning (naast een publiekrechtelijke regeling via het bestemmingsplan);*
 - *autoverkeer en parkeren op de eilandjes wordt niet toegestaan, met uitzondering van hulpdiensten (ambulance, brandweer) alsmede aankomst en vertrek van vakantiegangers;*
 - *de wegbreedte bedraagt maximaal 3m (in overleg met hulpdiensten);*
 - *het bebouwingspercentage (huisjes) bedraagt circa 20%;*
 - *een goede landschappelijke inpassing vereist (voldoende groenvoorzieningen);*
 - *maximaal 50 recreatiewoningen;*
 - *maximale inhoud per vakantiewoning van 250m³;*
 - *maximale nokhoogte van 4,5m per vakantiewoning;*

- op het sporteiland is gestapelde bouw toegestaan, met in achtneming van de aanwezige bebouwing;
- 2. Met inachtneming hiervan zal het bestemmingsplan Oud Verlaat worden aangepast, in die zin dat de bouw van vakantiewoningen mogelijk gemaakt wordt;
- 3. De Strandgaper is bestemd tot Horeca en de Eurosurfing tot Bedrijf met een dienstwoning. De overige twee woningen (strandweg 27 en 29) zijn bestemd tot Woondoeleinden, aangezien elk bedrijf recht heeft op maximaal 1 dienstwoning. De doeleindenomschrijving m.b.t. het sporteiland is aangepast. De aanduiding Rs is tot aan Eurosurfing gelegd;
- 4. De woonbestemming is gehandhaafd aangezien dit de feitelijke situatie is;
- 5. Vooralsnog is geen zicht op eventuele beëindiging van het huidige (agrarische) gebruik, derhalve is geen wijzigingsbevoegdheid naar recreatie opgenomen;
- 6. De doeleindenomschrijving is aangepast conform de opmerking, ondergeschikte bebouwing is onder voorwaarden mogelijk gemaakt in de voorschriften;
- 7. Opmerking overgenomen, plankaart aangepast;
- 8. De Middelpweg is voor zover gelegen in het plangebied bestemd tot verkeersdoeleinden. De bestemming Primair waterkering is verwijderd (overeenkomstig het beleid van het Hoogheemraadschap);
- 9. Achterhaald, zie reactie 1;
- 10. Strandbezoek is een vorm van dagrecreatie. De bebouwingsregeling is bedoeld voor kleinschalige bebouwing en derhalve wordt de opgenomen hoogte voldoende geacht;
- 11. Nee, zie reactie 4.

F. PPC

- 1. In de voorschriften dienen waarborgen opgenomen te worden dat de voorkeursgrenswaarde bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen niet worden overschreden. Indien blijkt dat de voorkeurswaarde wordt overschreden, dan dient een procedure verzoek om hogere grenswaarden te worden doorlopen;
- 2. In de toelichting dienen de uitgangspunten uit het Waterbeheersplan van het Hoogheemraadschap opgenomen te worden. Uit het bestemmingsplan moet blijken tot welk resultaat het overleg met het Hoogheemraadschap heeft geleid;
- 3. In het plan zijn enkele inbreilocaties voor woningen opgenomen, die niet allemaal in de wijzigingsbevoegdheid zijn benoemd. Deze wijzigingsbevoegdheid dient volledig te zijn en er dient in te worden opgenomen dat gebruik wordt gemaakt van deze bevoegdheid mits de gemeente over voldoende contingent beschikt;
- 4. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 8, 4a, 2 dient te worden aangevuld. Het is niet duidelijk of de hier genoemde bedrijfsactiviteiten naast of in plaats van de in artikel 8 lid 2 genoemde bestemmingen kunnen komen en of de bebouwingsvoorschriften bij een wijziging blijven gelden;
- 5. Voor de op de plankaart aangegeven bestemming aardgastransportleiding dienen voorschriften te worden opgenomen.

Reactie:

1. *Voor de inbreilocaties is op de plankaart een bouwgrens aangegeven. Deze bouwgrens is onder meer bepaald op de voorkeurgrenswaarde. Voor de inbreilocatie aan de Wollefoppenweg 63a (4 woningen) is een procedure verzoek om hogere grenswaarden doorlopen. Op 7 augustus 2000 heeft Gedeputeerde Staten besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen;*
2. *Overleg met het Hoogheemraadschap heeft geresulteerd in het opnemen van een waterparagraaf in hoofdstuk 2 en 3. In de voorschriften is aangesloten op het beleid van het Hoogheemraadschap ten aanzien van waterkeringen en hoofdwatergangen;*
3. *Voor alle inbreilocaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, met uitzondering van de locatie Wollefoppenweg 63(a), waarvoor een zelfstandige projectprocedure wordt doorlopen. De wijzigingsbevoegdheid is aangepast conform de opmerking over woningbouwcontingenten;*
4. *De genoemde bedrijfsactiviteiten kunnen zowel naast als in plaats van de in artikel 8, 5a, 2 genoemde bestemmingen komen. Voor de eventueel nieuw te bouwen woningen zullen de bebouwingsvoorschriften van de bestemming Woondoeleinden gelden. Indien de huidige bestemming gedeeltelijk blijft bestaan, blijft voor dit gedeelte de bebouwingsvoorschriften van artikel 8 gelden. Vanuit milieuoogpunt is er geen bezwaar tegen woningbouw: het emissiepunt ligt in midden stal, op ruim vijftig meter van te bouwen woningen;*
5. *De aanwezige aardgastransportleiding is opgenomen in de bestemming Leidingen.*

8.2. **Inspiraakreacties**

In deze paragraaf zijn de binnengekomen reacties kort samengevat. De beantwoording van gemeentewege staat cursief daaronder weergegeven.

A. Belangengroep Oud Verlaat

1. Verzoek om de eilandjes te bestemmen tot Extensieve recreatie met natuurwaarden;
2. Verzoek om het opnemen van een fietspad langs de Nesseweg;
3. Inspreker is van mening dat de omgeving Rottekade 21-22 een ruime woonbestemming heeft.

Reactie:

1. *Akkoord, het bestemmingsplan is aangepast;*
2. *Deze mogelijkheid bestaat reeds in het bestaande plan. Aangezien er nog geen concrete plannen liggen wordt het niet nodig geacht het fietspad direct te bestemmen;*
3. *De plankaart is op dit punt aangepast, een deel van de woonbestemming is overgegaan in de bestemming Recreatie.*

B. Van den Berg/EURO Funcenter

In verband met surflessen in de baai zijn overige ontwikkelingen hier ongewenst. Surfen op de plas zelf is te gevaarlijk.

Reactie:

In overleg met het Recreatieschap zal worden gezien of er een alternatieve locatie voor surflessen gevonden kan worden.

C. Dijkshoorn Wollefoppenweg 101/via Duo Retail-Groeneveld

Verzoek om handhaving van de op basis van het vigerende plan bestaande mogelijkheid tot het bouwen van drie woningen, waarvan twee aan de Wollefoppenweg en één aan de achterzijde van het perceel.

Reactie:

De bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan zullen worden gerespecteerd. In verband met de bestaande bedrijvigheid en de milieuvergunning is het perceel nu agrarisch bestemd. Vanuit milieuoogpunt is er geen bezwaar tegen woningbouw: het emissiepunt ligt middenin de stal, op ruim vijftig meter van de te bouwen woningen. Eén woning is rechtstreeks bestemd als dienstwoning. Via een wijzigingsbevoegdheid is het toevoegen van 2 extra woningen mogelijk, indien er voldoende woningbouwcontingent beschikbaar is.

D. Krijgsman, Vlietkade 20

Verzoek om ruimere ver/bebouwingsmogelijkheden van het woonhuis en om een ruimere bestemming aan de achterzijde.

Reactie:

Het bestemmingsvlak op de plankaart is verruimd overeenkomstig de kadastrale grenzen.

E. Van Leer beheer

Verzoek voor het opnemen van bebouwingsmogelijkheden van de eilandjes.

Reactie:

Zie beantwoording ex artikel 10 Bro, E1.

F. Van Leer beheer via Oostervaart b.v.

Het verzoek betreft:

- Wollefoppenweg 63(a): het oude plan biedt de mogelijkheid voor drie woningen, inspreker verzoekt om vier woningen te bouwen;
 - Rottekade 21/22: verzoek om het bouwen van één woning in plaats van een door calamiteit vergane boerderij;
 - Hoek Strandweg/Rottekade: verzoek om het bouwen van een woning.
- Alle overige claims/toezeggingen vervallen.

Reactie:

Genoemde bouwplannen zijn de uitkomst van privaatrechtelijke afspraken uit het verleden, mede in relatie tot planologische ontwikkelingen en gewenste realisering van infrastructurele werken (doortrekken Strandweg) in het gebied. Voor de inbreilocatie aan de Rottekade 21/22 en de hoek Strandweg/Rottekade is hiertoe in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, onder de voorwaarde dat er voldoende

woningbouwcontingent beschikbaar is. Op de locatie Wollefoppenweg 63(a) zijn vier woningen rechtstreeks bestemd.

G. Natuur en Vogelwacht Rotta, R. Lathouwers

Verzoek om wijziging van de bestemming van de eilandjes in Extensieve recreatie en natuur.

Reactie:

Akkoord, het bestemmingsplan is aangepast.

H. Neeleman, Rottekade 39

Verzoek om het vervangen van bestaande schuurtjes door een loods en dit gedeelte buiten de woonbestemming te houden en als bedrijvigheid te bestemmen.

Reactie:

Een nieuwe bedrijfsbestemming in het landelijk gebied en in het dorpslint is niet wenselijk en onhaalbaar. De nieuwbouw van een loods is in strijd met zowel de bestemmingsplanvoorschriften als het provinciale beleid volgens de Nota Planbeoordeling.

I. Oudijk, Rottekade 25

1. De inbreidingslocatie op de hoek van Vlietkade/Rottekade wordt niet gewenst geacht vanwege de onoverzichtelijke verkeerssituatie ter plaatse;
2. De bestemming sluis is verdwenen tussen Rottekade 25 en 33;
3. Volgens het aangegeven gedeelte op de plankaart in totaal 5 woningen, die staan er nu al. Dus geen inbreillocatie, neemt de inspreker aan;
4. Het Zonnetje is niet bestemd, maar heeft wel een horecaverunning. Niet bekend is wat hiermee bedoeld wordt.

Reactie:

1. *De inbreidingslocatie blijft gehandhaafd aangezien er sprake is van bestaande rechten. Bij eventuele invulling van deze locatie zal rekening worden gehouden met het aspect verkeersveiligheid;*
2. *Met deze opmerking wordt waarschijnlijk bedoeld op een mogelijke doorgang in de toekomst tussen de Rotte en de Zevenhuizerplas. Deze mogelijkheid is niet expliciet bestemd, maar is impliciet wel mogelijk op grond van de bestemming Recreatie;*
3. *Het is niet geheel duidelijk wat met deze vraag wordt bedoeld. De inbreidingslocaties zijn duidelijk toegelicht in de toelichting;*
4. *Het Zonnetje wordt gereguleerd via een horecaverunning en valt als kiosk planologisch gezien onder de bestemming Recreatie en behoeft niet apart, bijvoorbeeld als bebouwingsvlak, opgenomen te worden. Daarnaast kan worden vermeld dat vanuit de optiek van ruimtelijke ordening en de afspraken omtrent de recreatieve invulling van de westoever op termijn verplaatsing van de kioskfaciliteit wordt voorgestaan.*

J. De Snoo, Rottekade 23 B

1. Verzoek om verbouwing voor het verlengde van de voorgevel indien de voorgevel op meer dan 5 m van de weg ligt (Artikel 4, lid 2, sub g);
2. Verzoek om de eilandjes te bestemmen tot Extensieve recreatie met natuurwaarden;
3. Verzoek om de mogelijkheden voor een recreatief fietspadennet te verkennen.

Reactie:

1. *Met deze regeling wordt beoogd het bestaande – fraaie – beeld van het bebouwingslint te handhaven. Door de diepte van de percelen is bebouwing aan de achterzijde in de regel goed mogelijk. Verzoek wordt dan ook niet gehonoreerd;*
2. *Akkoord, het bestemmingsplan is aangepast;*
3. *De mogelijkheid tot het eventueel realiseren van fietspaden bestaat binnen de bestemming Recreatie. In samenwerking met de gemeente Rotterdam en het Recreatieschap is een uitvoeringsplan voor de zuidwesthoek van de Zevenhuizerplas gemaakt (geaccordeerd door burgemeester en wethouders en het Recreatieschap), waarbinnen een recreatief fietspaden netwerk is opgenomen.*

K. Stofberg, Rottekade 49

1. Verzoek om zijn gronden te bestemmen tot Agrarisch gebied in plaats van de bestemming Recreatie uit vrees voor beperking in de agrarische bedrijfsvoering;
2. Verzoek om behoud van de bestaande mogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan tot de bouw van vier woningen.

Reactie:

1. *Met het oog op de wenselijke toekomstige inrichting van de Nessepolder behouden de gronden de bestemming Extensieve recreatie en natuur. Dit levert geen belemmering voor het agrarisch gebruik, aangezien dit kan worden voortgezet conform het overgangsrecht;*
2. *Hieraan wordt tegemoet gekomen door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid: onder voorbehoud van beschikbaar woningbouwcontingent kan bij het beëindigen van de agrarische bestemming het perceel een woningbouwbestemming krijgen, waarbij maximaal 4 woningen op het perceel mogelijk zijn.*

L. Dr. Tan, Rottekade 24/24a

1. Verzoek tot handhaven van de bestaande rechten op woningbouw (vier woningen);
2. Verzoek om de bebouwingsgrens te laten gelden tot en met de bestaande fundering van de inmiddels afgebroken melkschuur die is gelegen in het verlengde van de woning;
3. In de directe omgeving van de inspreker vond reeds woningbouw plaats. Verzoek om aan te geven of de situatie daar afwijkend is van de inspreker, aangezien deze zich niet kan voorstellen dat ten aanzien van de desbetreffende nieuwbouw een ander beleid geldt;
4. Verzoek om aan te geven in welk stadium van de bestemmingsplanprocedure men zich bevindt.

Reactie:

1. *Hieraan wordt tegemoet gekomen door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, onder voorbehoud van beschikbaar woningbouwcontingent;*
2. *Bij het bepalen van de woonbestemming is gekeken naar kadastrale grenzen. Hierbinnen gelden de bebouwingsbepalingen zoals opgenomen in de voorschriften;*
3. *Deze woningbouw heeft plaatsgevonden met inachtneming van de bepalingen van het bestemmingsplan;*
4. *Na het verwerken van de inspraakreacties wordt het ontwerp-bestemmingsplan op nieuw ter inzage gelegd. Insprekers kunnen dan een zienswijze indienen. Na behandeling van de zienswijzen stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Hiertegen kan bezwaar gemaakt worden bij de Raad van State.*

M. Vente, Vlietkade 17a

Verzoek om na het beëindigen van de bedrijvigheid ter plaatse een extra woning te bouwen, conform het vigerende plan.

Reactie:

Hieraan wordt tegemoet gekomen door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid: onder voorbehoud van beschikbaar woningbouwcontingent kan bij het beëindigen van de bedrijfsbestemming het perceel een woningbouwbestemming krijgen, waarbij het toevoegen van een extra woning mogelijk is.

N. Willemsen, Vlietkade 5

1. Verzoek om bebouwingsmogelijkheden voor een tweede woning en/of bedrijfsgebouw uit het oude plan te handhaven;
2. Hoe om te gaan met de rooilijn bij bestaande bebouwing die op ruime afstand van weg is gesitueerd;
3. Het maximale bebouwingspercentage voor de bestemming Horeca en Bedrijvigheid wordt niet in overeenstemming met het landelijk gebied geacht;
4. Aangedrongen wordt op handhaving van het open karakter van de Nesselolder;
5. Verzoek om ruimere gebruiksbepalingen ten aanzien van stallingmogelijkheden.

Reactie:

1. *Hieraan wordt tegemoet gekomen door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, onder voorbehoud van beschikbaar woningbouwcontingent;*
2. *Met deze regeling wordt beoogd het bestaande - fraaie - beeld van het bebouwingslint te handhaven. Door de diepte van de percelen is bebouwing aan de achterzijde in de regel goed mogelijk. Verzoek wordt dan ook niet gehonoreerd;*
3. *Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. De bestemmingen Horeca en Bedrijfsdoeleinden kunnen bij recht 15% uitbreiden;*

4. *De Nesselpolder wordt ontwikkeld tot een extensief recreatiegebied in combinatie met natuurontwikkeling. Met de ontwikkeling van bos wordt een verbetering van de belevingswaarde van de kern Oud Verlaat beoogd. Het bos zal een visuele afscherming geven van de stedelijke omgeving. Het midden van de polder, met overgangen naar Oud Verlaat en Ommoord blijft open, waardoor het polderlandschap herkenbaar blijft. Het open karakter blijft derhalve deels bestaan;*
5. *Zoals inspreker zelf al aan gaf betreft het hier een landelijk gebied. Het verruimen van de stallingmogelijkheden wordt hier niet mee in overeenstemming geacht, aangezien dit een toename van het verkeer en aantasting van het landschap tot gevolg kan hebben.*

I. J. Verduijn, Wollefoppenweg 105

Verzoek om de bouwvlek van de woning ongewijzigd te laten ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Reactie:

Oud Verlaat wordt als landelijk gebied aangemerkt (door de provincie en de gemeente). Met inachtneming van de provinciale richtlijnen is daarom de bouwvlekbepaling verlaten en wordt de maximale inhoud van woningen bepalend. De locatie Wollefoppenweg 105 heeft de bestemming woondoeleinden. Voor woondoeleinden geldt een maximale inhoud van 500m³.

J. C. Verduijn, Wollefoppenweg 107

Verzoek om de bouwvlek van de woning ongewijzigd te laten ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Reactie:

Oud Verlaat wordt als landelijk gebied aangemerkt (door de provincie en de gemeente). Met inachtneming van de provinciale richtlijnen is daarom de bouwvlekbepaling verlaten en wordt de maximale inhoud van woningen bepalend. De locatie Wollefoppenweg 107 heeft de bestemming Agrarische doeleinden/viskwekerij. Bij deze bestemming is een (bedrijfs)woning toegestaan van maximaal 600m³.

8.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan Oud Verlaat heeft vanaf 1 maart 2001 vier weken ter visie gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn 169 zienswijzen ingediend, waarvan 149 identieke zienswijzen. Op 3 april 2001 is gelegenheid gegeven om ten overstaan van een vertegenwoordiging van de gemeenteraad een nadere mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven.

In deze paragraaf zijn de ingediende zienswijzen kort samengevat. De beantwoording van gemeentewege staat cursief daaronder weergegeven.

A. Standaard zienswijzenbrief ingediend door bewoners van:

Standaard zienswijze ingediend door de Stichting Belangengroep Oud Verlaat, per adres Rottekade 49 en door de bewoners van:

Strandweg 11, 13(2x), 15 en 17

De Bonk 19

Middelweg 4

Rottekade 12a, 14(2x), 20, 22a, 22b, 24a, 32, 42, 50, 52

Rottekade 7(2x), 11, 13, 17(2x), 23, 23a, 33, 49, 49a, 51

Vlietkade 2(2x), 2a, 6, 10, 14, 18(2x), 20, 20a(2x), 22(2x), 30(2x), 32, 36, 36/38

Vlietkade 3(3x), 3a, 5, 7(2x), 11a(2x), 11b(2x), 11d(2x), 13, 15, 17b(3x), 17c(2x), 17d(3x), 17e, 19(2x), 21(2x), 23(2x), 25, 27(2x), 29, 31(2x), 33(2x), 41(3x), 43, 45, 47(2x)

Wollefoppenweg 14, 16(3x), 16a, 16b, 16c, 22, 26(2x), 32, 38(2x), 77, 79a(2x), 83, 83a, 95b(2x), 95c, 101, 105(3x), 107, 107a, 107b(2x), 109, 111(2x), 111a, 113(2x), 115, 117, 119, 121, 123(2x), 125(2x), 129, 131(3x), 143, 145, 147, 151(3x), 153(2x), 155, 157

Indiener:

1. geeft aan dat de bebouwingsmogelijkheden op het sporteiland aanzienlijk worden verruimd. Zo wordt de maximaal toegestane bouwhoogte 10m (voorheen 6m) en zijn de bestemmingscontouren vergroot. Het aantal recreatiewoningen wordt in de voorschriften gelimiteerd; maar de overige mogelijkheden tot bebouwing niet. Dit moet vooraf gebeuren;
2. Verzoekt de hoogte van palen en masten (20m) te verminderen en een gebruikstoepassing vooraf te benoemen (bijvoorbeeld geen reclame).
3. Mist in H2 Beleidskader een onderbouwing van ontwikkelingen zoals verblijfsrecreatie, integendeel, een aantal instanties spreekt zich in doelstellingen uit tegen deze ontwikkeling;
4. Is van mening dat de financiële voordelen niet opwegen tegen de risico's, waaronder permanente bewoning, overlast die een bedreiging voor de leefbaarheid vormt;
5. Is van mening dat de gemeente voorbij gaat aan ontwikkelingen in de regio waar ook recreatieve bestemmingen mogelijk zijn gemaakt (een afschrift van deze plannen is bijgevoegd);
6. De berekende verkeersstroom is verstrekt door het Recreatieschap, terwijl dit een belanghebbende is. Er wordt voorbij gegaan aan de verkeersstroom van Nesselande;
7. Heeft geen waardering voor de plannen voor het sporteiland en betreurt het dat de gemeente is afgestapt van het standpunt van 19 oktober 1999, waar de gemeente te kennen gaf de bouw van vakantiewoningen niet toe te staan. Eventuele toezeggingen aan de exploitant kan de gemeente afkopen, maar niet compenseren met projecten waarmee Oud Verlaat nog jaren zit opgescheept.

Reactie

1. *Voor wat betreft de sporthal zijn de bouwhoogten identiek aan het vorige plan, namelijk een maximale goothoogte van 6m en maximale nokhoogte van 10m.
Ten aanzien van de in het ontwerp opgenomen recreatiewoningen zal het plan worden aangepast. In verband met het ontbreken van*

maatschappelijk draagvlak en maatschappelijke uitvoerbaarheid, het ontbreken van een behoeftenonderzoek, strijdigheid met provinciaal en rijksbeleid terzake, de beperkingen die voor de bestaande dagrecreatieve voorzieningen zullen optreden, alsmede vanwege de mogelijkheid van een alternatieve locatie voor recreatiewoningen aan de noordoever in het bestemmingsplan Nesselande, wordt de mogelijkheid om recreatiewoningen te bouwen uit het bestemmingsplan Oud Verlaat geschrapt;

2. Akkoord;
3. Zie onder 1;
4. Zie onder 1;
5. Zie onder 1;
6. Zie onder 1;
7. Zie onder 1.

De zienswijze is gegrond verklaard, met uitzondering van punt 1 voor wat betreft de bouwmogelijkheden van de sporthal.

B. Belangengroep Oud Verlaat, secretariaat Rottekade 49

Geeft aan dat de gemeente sinds 1990 bezig is met de herziening van het bestemmingsplan Zevenhuizerplas 1975 en dat de vertraging gezocht moet worden in de plannen rondom het sporteiland. Veel bewoners van Oud Verlaat zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling van het sporteiland. Indiener geeft een reactie op de op 20 februari ontvangen ambtelijke brief als reactie op de brief aan de raad van 7 februari:

- zet vraagtekens bij de veronderstelde grondige belangenafweging, aan de bezwaren van bewoners wordt voorbijgegaan;
- Oud Verlaat zal drukker worden;
- Langs de Middelweg wordt ook dagrecreatie voorzien. Als de gemeente breder heeft gekeken moet dit haar ontgaan zijn;
- Wil een halt toeroepen aan verdere uitbreiding van het sporteiland met gebouwen van 10m hoog;
- met het stellen van voorwaarden kan niet voorkomen worden dat de natuur wordt aangetast;
- integrale visie op verkeerstoename ontbreekt, evenals invloed van ontwikkelingen bij Nesselande en Middelweg;
- bezwaar tegen uitbreiding overige bebouwing van het sporteiland;
- geen vertrouwen in de verwachte positieve bijdrage aan woon- en leefomgeving;
- De status van verhuur of eigendom kan de gemeente niet reguleren. Handhaving van niet- permanente bewoning is uiterst lastig, vrijwel niet te controleren en zal vanwege Europese regelgeving niet houdbaar zijn.

Reactie:

Zie reactie A.

De zienswijze is gegrond verklaard, met uitzondering van punt 3 ten aanzien van de bouwmogelijkheden van de sporthal.

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525

C. Belangengroep Oud Verlaat

Maakt bezwaar tegen de rechtstreekse bestemming van een viertal woningen op het voormalige manegeterrein aan de Wollefoppenweg. Indiener is van mening dat hiervoor een voorbereidingsbesluit nodig is en reeds is genomen, omdat de ontworpen woningen niet voldoen aan de voorschriften van dit plan.

Reactie:

De gemeente heeft een voorbereidingsbesluit genomen. De woningen maken onderdeel uit van een groter bouwproject van 14 woningen, waarvan 10 op Rotterdams grondgebied en 4 op grondgebied van Zevenhuizen-Moerkapelle. Gebleken is echter dat op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds 4 woningen ter plaatse waren toegestaan. Bouwaanvragen daarvoor waren reeds vóór de in werkingtreding van het voorbereidingsbesluit bij de gemeente ingediend. Inmiddels zijn de betrokken vergunningen van rechtswege verleend.

De zienswijze is ongegrond verklaard.

D. Duo Retail-Groeneveld, namens Dijkshoorn, Wollefoppenweg 101

Reactie betreft een vijftal bouwplannen:

Plan A: mestoverkapping

Plan B: nieuwbouw bedrijfswoning Dijkshoorn

Plan C: nieuwbouw 2 bedrijfswoningen

Plan D: woonhuis en bedrijfsruimte Verduijn

Plan E: woonerf Wollefoppenweg

1. Indiener maakt bezwaar tegen de tekstuele reactie op bladzijde 6.c (*bedoeld zal zijn inspraakreactie 6.c*) dat hij zijn recht behoudt op 2 woningen op het "kopstuk" en dat dit niet afhankelijk kan zijn van een beschikbaar woningbouwcontingent of een separate accordering van B&W;
2. Indiener maakt bezwaar op het aanhouden van zijn aanvraag bouwvergunning plan B, omdat de gemeente dit afhankelijk maakt van zijn separate aanvraag voor de 2 woningen op het 'kopstuk' plan C;
3. Verzoekt om medewerking te verlenen aan het omvatten van bouwplannen A t/m D in bouwplanplan E, gekoppeld aan bedrijfsbeëindiging van het pluimveebedrijf Dijkshoorn. De bedrijfsbestemming kan wijzigen in permanente woonbestemming met 6 particuliere huizen a 500m³. Dijkshoorn kan op achterzijde blijven wonen in voormalige bedrijfswoning (plan B) met daar omheen kleinschalige stallen voor huisdieren.

Reactie:

1. *Elk bouwplan voor een nieuwe woning moet passen binnen het gemeentelijke woningbouwcontingent, dat in overleg met de provincie wordt bepaald;*
2. *Planologische medewerking aan een nieuwe bedrijfswoning wordt bewerkstelligd middels een artikel 19 WRO procedure. Op de aanvraag daartoe is inmiddels positief beslist;*

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525

3. *Het bestemmingsplan biedt voor de Wollefoffenweg 101 de mogelijkheid om de agrarische bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van ten hoogste 2 woningen (mits voldoende contingent verkregen is). Het aantal woningen op de kavel wordt daarmee gesteld op maximaal 3 (inclusief de huidige dienstwoning). Dit zal worden verduidelijkt in artikel 8 lid 5 onder a.2. Hoewel gesproken is met DUO Retail over een hoger aantal woningen zijn hierover geen nadere afspraken gemaakt.*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

E. Duo Retail-Groeneveld, namens Maasland, Vlietkade 26

1. Medio 1985 zijn het groene kruisgebouw en 2 naastgelegen woningen gesloopt. Hiervoor is 1 particuliere woning teruggebouwd (Vlietkade 26).
Verzocht wordt om de woonbestemming ad. 500 m³ aan de Vlietkade voor het parkeerterrein van de huidige bedrijfshal te behouden en in bestemmingsplan en op de plankaart aan te passen (de bijgevoegde situatietekening geeft aan dat het om 2 extra woningen gaat);
2. Verzoek om de voormalige bedrijfsground die nu reeds tuinbestemming heeft te wijzigen in bestemmingsplan en op de plankaart, als zijnde toegevoegd aan privé-woning van M.E. Maasland-Doornkamp (vlietkade 26);
3. Verzoek huidige bedrijfsbestemming voor het uitvoeren van een aannemersbedrijf aan de Vlietkade 28 op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie:

1. *Het bestemmingsplan laat de bouw van een dienstwoning toe. Hierdoor is herbouw van de twee gesloopte woningen mogelijk;*
2. *Akkoord, plankaart wordt aangepast;*
3. *Voor de Vlietkade 28 is een bedrijfsbestemming opgenomen. Een aannemersbedrijf is op grond van deze bestemming ter plaatse toegestaan.*

De zienswijze wordt gegrond verklaard voor wat betreft punt 2, en voor het overige ongegrond.

F. K.A. Boekee, namens EURO Funcenter B.V. / Euro Surfing B.V.

1. Inspreker maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan op gronden dat het voortbestaan van het bedrijf in gevaar komt, vanwege de aanleg van een door bruggen met het sporteiland verbonden eiland in de baai, de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden op het sporteiland en de afsluiting van de baai;
2. Inspreker geeft een schatting van mogelijke planschade en reserveert een aanspraak op planschadevergoeding.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

Reactie:

Zie de reactie op zienswijze A.

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

G. Gasunie, Waddinxveen

1. Indiener is niet benaderd tijdens het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro.;
2. Verzoekt om de juiste ligging van de aardgastransportleiding op de plankaart weer te geven en de bijbehorende veiligheidsafstanden van het plan op te nemen.

Reactie:

1. *Per abuis is de Gasunie niet in het artikel 10-overleg betrokken;*
2. *Akkoord het bestemmingsplan wordt aangepast.*

Zienswijze wordt gegrond verklaard.

H. De Hartog, Rottekade 11

1. Inspreker maakt bezwaar tegen de 50 recreatiewoningen en een naaktstrand bij de Middelweg;
2. Verwacht dat de gemeente achter de belangen van de bewoners van Oud Verlaat staat.

Reactie:

1. *Wat betreft de recreatiewoningen: zie reactie A. Wat betreft de recreatieontwikkelingen aan de Middelweg, deze vallen buiten dit bestemmingsplan;*
2. *De belangen van de bewoners van Oud Verlaat worden zeker bij de afweging betrokken.*

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

I. Krijgsman, Vlietkade 20

1. Verzoek om in het voorontwerp opgenomen maximale uitbreidingsmogelijkheid tot 80% van de bestemming weer op te nemen in plaats van 15%;
2. Verzoek om de voorgevel van Vlietkade 16 evenwijdig aan Vlietkade 20 te laten lopen;
3. Verzoek voor het toekennen van bestemming W1 dan wel RN aan de opstallen naast Vlietkade 20;
4. Verzoek om handelend op te treden tegen de op dit perceel geplaatste oude stacaravan met damwandplaten;
5. Verzoek om inhoudsmaat van 500m³ aan te passen aan de eisen die worden gesteld aan buiten wonen met ruimte voor thuiswerken, mede gezien de lopende voorbereidingsbesloten voor panden in de directe omgeving;



6. Inspreker is van mening dat de strook grond ten westen van de Vlietkade tussen de Vliet en de weg, de bestemming R beter op zijn plaats zou zijn.

Reactie:

1. *Deze aanpassing is doorgevoerd na overleg met de provincie. Een ruimere uitbreiding in het landelijk gebied is niet wenselijk en zou in strijd zijn met de provinciale richtlijn;*
2. *Hiervoor wordt geen concrete aanleiding gezien;*
3. *Perceel naast Vlietkade 20 krijgt RN-bestemming;*
4. *De gemeente zal zo nodig handhavend optreden tegen afwijkend gebruik en illegale bouw;*
5. *De maximale maat van 500 m3 wordt aangegeven vanuit de provincie;*
6. *Er is geen aanleiding om de bestemming R op de strook grond te leggen.*

De zienswijze is gegrond voor wat betreft punt 3 en voor de overige punten ongegrond verklaard.

J. Marise Lucardie, Vlietkade 11a

Inspreker dient naast de standaard zienswijze (zie A) het voorstel in om recreatiewoningen op te nemen in nieuwe deel van Zevenhuizerplas.

Reactie:

Voor een reactie op de standaard zienswijze wordt verwezen naar A. Voor het overige zijn op grond van het bestemmingsplan Nesselande recreatiewoningen toegestaan.

De zienswijze is gegrond.

K. MSD. Winkel / NC. Visser-Stubbe, Vlietkade 17d / 17c

1. Inspreker maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan op grond van aantal argumenten. Het uitzicht, rust en privacy wordt belemmerd, de criminaliteit kan toenemen en de verkeersdruk zal erger worden dan in de berekeningen;
2. Vindt het vreemd dat bewoners hierin geen inspraak hebben;
3. Gevreesd wordt dat door de plannen de waarde van de huizen zal gaan afnemen;
4. Woningbouw voor de bewoners zelf is niet aan de orde, maar vakantiewoningen wel, met een hoogte van 10m, gewone huizen dus. Verwacht dat er ook meer voorzieningen zullen komen.

Reactie:

1. *zie reactie A.;*
2. *Inwoners van Oud Verlaat hebben wel degelijk inspraak. Op diverse momenten is hiertoe gelegenheid geboden. En de hieruit voortkomende reacties worden zeker betrokken bij de besluitvorming;*
3. *Zie reactie A.;*
4. *Zie reactie A..*

De zienswijze wordt gegrond verklaard voor wat betreft de punten 1, 3 en 4, en ongegrond voor wat betreft punt 2.

L. Oudijk, Rottekade 25

Inspreker dient naast de standaard zienswijze (zie A) een bijlage in met een uitspraak van de Raad van State Den Haag, d.d. 17-3-2001.

Reactie:

Voor kennisgeving aangenomen, de gemeente is hiervan op de hoogte, zie voor wat betreft de standaardzienswijze reactie A.

De zienswijze is gegrond verklaard.

M. Oudijk, Rottekade 25

1. Maakt bezwaar tegen inbreilocatie tussen Rottekade 21 en 22 en een woning op de hoek Rottekade en Strandweg en verwijst naar het bezwaar d.d. 18-11-1992 en de daarover gedane uitspraken van Gedeputeerde Staten AROB-commissie en Raad van State;
2. Maakt bezwaar tegen de vierde woning op het manegeterrein, eveneens buitengebied;
3. Maakt bezwaar tegen toezegging van bestaande rechten en claims van dhr. Van Leer;
4. Gaat ervan uit dat de locatie tussen Rottekade 25 en 33 nog steeds de bestemming sluis heeft;
5. Vraagt op welke termijn het Zonnetje wordt verplaatst, gezien het feit dat dit geen kiosk meer is, de gastank ter plaatse en een leuk object voor vandalisme.

Reactie:

1. *Ter plaatse is sprake van een afgebrande boerderij en vervanging/vernieuwing van bouwmogelijkheden. De invulling van de hoek Rottekade/Strandweg zal plaatsvinden via een wijzigingsbevoegdheid en is in het plan opgenomen naar aanleiding van privaatrechtelijke afspraken, mede in relatie tot planologische ontwikkelingen en gewenste realisering van infrastructurele werken;*
2. *Zie reactie onder C.;*
3. *Zie reactie 2.;*
4. *De sluisfunctie ter plaatse van Rottekade 23-24 is in het bestemmingsplan niet uitgesloten. Overigens is de realisering van de sluis niet voorzienbaar;*
5. *In verband met het vervallen van de bouwmogelijkheid ten behoeve van recreatiewoningen komen de plannen om het Zonnetje te verplaatsen naar het sporteiland te vervallen, en zal op de bestaande locatie nog wel behoefte bestaan aan een horecavoorziening. Deze was op grond van het huidige bestemmingsplan Zevenhuizerplas reeds toegelaten. Daarom zal het Zonnetje in het onderhavige plan positief worden bestemd, met een nadere inperking qua bebouwingspercentage overeenkomstig de huidige oppervlakte van circa 100 m².*



De zienswijze is ongegrond verklaard.

N. Perdijk makelaardij, namens Paul, Wollefoffenweg 61

1. Verzoek tot het opnemen van het transportbedrijf aan de Wollefoffenweg 61 in het bestemmingsplan;
2. Tevens voorstel om ter plaatse het perceel toch een volledige woonbestemming te geven met de mogelijkheid tot 3 á 4 woningen.

Reactie:

1. *Het transportbedrijf aan de Wollefoffenweg 61 wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De woning op het desbetreffende perceel wordt een dienstwoning;*
2. *Zoals onder 1 vermeld zal het bedrijf overeenkomstig de huidige situatie worden bestemd. Een woonbestemming is daarmee niet meer aan de orde.*

De zienswijze is gegrond verklaard voor wat betreft punt 1, voor het overige ongegrond.

O. Platvorm Achternesse, A.P. de Knecht

Maakt bezwaar tegen de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie en vergroting van de activiteiten op het sporteiland, vanwege de verkeerstoename en de verstoring van het evenwicht tussen natuur, wonen en recreëren; stedelijk en landelijk; bestaande woonkernen en nieuwbouw; tussen rust en drukte. De noord- en westoever van de Zevenhuizerplas vormen het gewicht aan de kant van landelijk, natuur en rust.

Reactie:

Zie reactie A.

P. Van Rooijen, Vlietkade 11d

Inspreker dient naast de standaard zienswijze (zie A) de opmerking in dat gebiedsontwikkeling richting recreatie prima is om de troep van agrarische bestemmingen die dit bestuur mogelijk maakt te doen verdwijnen. Een concentratie van recreatieve voorzieningen in de achtertuin van de woonbuurt zonder enige compensatie wordt niet ordentelijk bevonden.

Reactie:

Zie reactie A.

Q. Schenk, Strandweg 13

1. Heeft op het gemeentehuis het voorontwerp bestemmingsplan van 1999 ter inzage gekregen in plaats van het ontwerp bestemmingsplan;
2. Inspreker is van mening dat het bestemmingsplan de groei van het bedrijf tegen zal gaan werken, omdat recreatie voorrang zal gaan krijgen op de (reeds bestaande) bedrijfsactiviteiten. Eventuele uitbreidingen zullen

zwaarder getoetst worden en hinder ondervinden van de ontwikkelingen die nu plaatsvinden;

3. De belangen van projectontwikkelaars worden boven de belangen van bedrijven en bewoners van Oud Verlaat gesteld; een ongelijke behandeling.

Reactie:

1. *Voor de volledigheid en ter vergelijking voor belanghebbenden en belangstellenden heeft bij het ontwerpbestemmingsplan ook het voorontwerp als bijlage ter visie gelegen;*
2. *Zie reactie A. Overigens zal het feit dat dit bedrijf tussen woonbestemmingen ligt zwaarder wegen bij eventuele beperkingen die aan het bedrijf worden gesteld dan het verder gelegen sporteiland;*
3. *Zie reactie A.*

De zienswijze is gegrond verklaard voor wat betreft punt 2, en voor het overige ongegrond.

R. De Snoo, Rottekade 23b

1. Verzoek om ver-/bebouwingsmogelijkheden voor het verlengde van de voorgevel. Voorstel om aan artikel.4, lid 2, sub g toe te voegen: ingeval de afstand van de voorgevel tot de bebouwingsgrens meer dan 5m bedraagt, mag ook max. 10% van de afstand voor (het verlengde van) de voorgevel worden gebouwd;
2. geeft aan dat de bebouwingsmogelijkheden op het sporteiland aanzienlijk worden verruimd. Zo wordt de maximaal toegestane bouwhoogte 10m (voorheen 6m) en zijn de bestemmingscontouren vergroot. Het aantal recreatiewoningen wordt in de voorschriften gelimiteerd, maar de overige mogelijkheden tot bebouwing niet. Dit moet vooraf gebeuren;
3. Mist in H2 Beleidskader een onderbouwing van ontwikkelingen zoals verblijfsrecreatie, integendeel, een aantal instanties spreekt zich in doelstellingen uit tegen deze ontwikkeling. De provincie keurde verblijfsrecreatie in 1995 ook reeds af. De gemeente zag het ook niet zitten. Kunnen de verhouding in de provincie zijn gewijzigd, waardoor er mogelijk er meer invloed en meer belangen vanuit het Recreatieschap zijn vertegenwoordigd (belangenverstrengeling)?
4. Geeft aan dat ten aanzien de uitvoering van het handhavingsbeleid en mogelijkheden van sancties beperkt zijn;
5. Verwacht een aantasting van rust en leefbaarheid. Dit strookt niet met de beleidsdoelstellingen van de gemeente en het duurzame beleid dat wordt voorgestaan;
6. Een integrale afweging ontbreekt, geen afstemming met Nesselande;
7. De berekende verkeerstoename is verstrekt door het Recreatieschap, terwijl dit een belanghebbende is. Er wordt voorbij gegaan aan de verkeerstoename van Nesselande;
8. Heeft geen waardering voor de plannen voor het sporteiland en betreurt het dat de gemeente is afgestapt van het standpunt van 19 oktober 1999, waar de gemeente te kennen gaf de bouw van vakantiewoningen niet toe te staan. Eventuele toezeggingen aan de exploitant kan de

gemeente afkopen, maar niet compenseren met projecten waarmee Oud Verlaat nog jaren zit opgescheept;

9. Wat is de definitie van kiosk. Is na de vaststelling de kiosk een feit (artikel 20).

Reactie:

1. *Met deze regeling wordt beoogd het bestaande – fraaie – beeld van het lint te handhaven. Naar voren geplaatste garages dragen hier niet aan bij.*
2. *Zie reactie A.;*
3. *Zie reactie A.;*
4. *Zie reactie A.;*
5. *Zie reactie A.;*
6. *Zie reactie A.;*
7. *Zie reactie A.;*
8. *Zie reactie A.*
9. *Onder een kiosk wordt verstaan een paviljoenachtig gebouwtje waar kranten, rookgerei, bloemen en etenswaren en dergelijke verkocht worden. Voor wat betreft het Zonnetje wordt verwezen naar reactie M onder 5.*

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de punten 2, uitgezonderd de bebouwingsmogelijkheden voor de sporthal, 3 t/m 9, en voor het overige ongegrond.

S. Stofberg, Rottekade 49

1. Maakt bezwaar tegen de bestemming RN. Hoewel deze agrarisch gebruikt kunnen worden, vertegenwoordigen ze de minst denkbare dagwaarde;
2. Behoud zich het recht voor om gecompenseerd te worden voor een bestemmingswijziging van 1975;
3. Verzoek om de plankaart aan te passen aan de werkelijke situatie: twee woningen aan de Vlietkade 2 in plaats van 1;
4. Indiener geeft aan via een aparte zienswijze bezwaar te maken tegen de vergroting van het Sporteiland en de verblijfsrecreatie.

Reactie:

1. *Het staat indiener vrij om een verzoek om vergoeding van planschade bij de gemeente in te dienen;*
2. *Zie reactie 1.;*
3. *Plankaart wordt aangepast;*
4. *Voor kennisgeving aangenomen.*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

T. Verduyn, Wollefoffenweg 105

Verzoek woninginhoud van de woning aan de Wollefoffenweg 105 gelijk te stellen aan woninginhoud van de woning aan de Wollefoffenweg 107.

Reactie:

De woning aan Wollefoffenweg 105 betreft een burgerwoning, de woning aan Wollefoffenweg 107 betreft een dienstwoning. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat een burgerwoning een inhoud mag hebben van niet meer dan 500 m³. Een bedrijfswoning daarentegen mag een inhoud hebben van maximaal 600 m³. Het verzoek kan derhalve niet worden ingewilligd.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

U. Het Zonnetje, Strandweg 23a/ via Schaap & Partners

Verzoek om Brasserie 't Sonnetje positief te bestemmen in het bestemmingsplan om de hier vermelde redenen: de lange tijd van vestiging aan de locatie Strandweg 23a, op verzoek van burgemeester Schoots het overnemen van de horecagelegenheid en die tevens het probleem van de samenscholende en overlast veroorzakende jongeren terug kon dringen, gemeente heeft meerdere vergunningen verleend behalve een eventuele bouwvergunning, er is al die jaren medewerking verleend door de eigenaar van de betreffende grond: het recreatieschap, huidige bestemmingsplan voorziet in mogelijkheid van een horecagelegenheid, geen enkele motivering over het (niet) positief bestemmen in het ontwerp-bestemmingsplan, mede gelet op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur dient de horecagelegenheid wel degelijk positief bestemd te worden in het bestemmingsplan.

Reactie:

Zie reactie M onder 5.

Planaanpassingen

1. Recreatiewoningen schrappen;
2. Bebouwingspercentage opnemen op het sporteiland;
3. De hoogte van palen masten verminderen en gebruikstoepassing benoemen (geen reclame);
4. Plankaart aanpassen voor wat betreft als bedrijfsgrond bestemde tuin bij woning Vlietkade 26;
5. Juiste ligging van leidingen en veiligheidsafstanden aangeven;
6. Transportbedrijf Wollefoffenweg 61 een bedrijfsbestemming geven;
7. Het Zonnetje positief bestemmen conform huidige bebouwingsoppervlakte;

Ambtshalve:

8. Prostitutiebeleid opnemen in bestemmingsplan;
9. Wollefoffenweg 10: W-5 bestemming wijzigen in W-4;
10. Op perceel D 1111 bestemming BW leggen.

Verslag van de gehouden voorlichtings- en inspraakavond d.d. 25 oktober 1995 inzake het voor-ontwerp bestemmingsplan Oud Verlaat.

Aanwezig:

de heer J.T.M. Brouwer, wethouder R.O.

de heer G.J. Sytsema, sectie-chef V.R.O.M.

mevrouw A. Nederlof, medewerkster V.R.O.M.

Wethouder Brouwer heet de aanwezigen welkom en legt in het kort uit hoe het programma voor de avond er uitziet. De avond zal in twee delen worden gesplitst. Allereerst zal er voorlichting worden gegeven over het bestemmingsplan. Dit gedeelte zal worden afgesloten met een mogelijkheid tot het stellen van vragen. Het tweede deel van de avond biedt de mogelijkheid tot inspraak.

Vervolgens legt de wethouder uit hoe tot dit voorontwerp-bestemmingsplan is gekomen en wat het inhoudt.

Het oude nog steeds geldende bestemmingsplan "Zevenhuizerplas" dateert uit de jaren '70. De uitgangspunten die voor dit plan golden, zijn nu grotendeels niet meer van kracht. De wijze waarop het bestemmingsplan de zaken regelt is niet meer van deze tijd. De regeling voor de bestaande woonbebouwing is te star en biedt vaak onvoldoende mogelijkheden voor normaal gebruik. Daarnaast heeft het gemeentebestuur de wens om enkele ontwikkelingen mogelijk te maken. Van hieruit ontstond de behoefte een nieuw bestemmingsplan te maken.

Al in 1988 is begonnen met de eerste aanzet voor een nieuw bestemmingsplan. Vervolgens hebben allerlei ontwikkelingen veroorzaakt dat de voortgang stagneerde. De onzekerheid rond de ontwikkeling van Achtkamp/Nesselande was hier één van de grootste vertragende factoren. Toen de gemeentegrenscorrectie eenmaal een feit was, bleek het plangebied ongeveer gehalveerd en bleef er sprake van onzekerheid in verband met de planologische invulling van Nesselande, de Rottewigplannen en de eigen Structuurvisie. Omdat de gemeente van mening was dat het niet aanvaardbaar was nog langer met het oude bestemmingsplan te blijven werken is er voor gekozen op zeer korte termijn een plan te ontwikkelen waarin aan de nog onzekere grootschalige plannen voorbij wordt gegaan. Wat deze onderdelen betreft is het voorontwerp dan ook "beleids-arm".

Nieuwe elementen in het bestemmingsplan zijn o.a.:

- De bijgebouwen-regeling bij woningen. Deze regeling was in het oude plan zeer beperkt, wat wel eens slecht overkwam als er sprake was van ruime achtertuinen. In het nieuwe plan is bij vast recht 50m² toegekend.
- Met uitzondering van de specifiek aangeduide locaties is uitbreiding van het aantal woningen niet mogelijk.
- De niet-agrarische bedrijven hebben een mogelijkheid gekregen om 60% van het zij- en achtererf te bebouwen.
- Uitbreiding van recreatie-activiteiten is mogelijk binnen de twee kerngebieden (Sporteiland en Strandgaper). Hoewel dit thans nog in de voorschriften staat, zal een regeling worden toegevoegd die er op neer komt, dat bij nieuwe bebouwing voldoende parkeergelegenheid moet worden gecreëerd.
- Buiten deze concentratiegebieden mag in principe geen uitbreiding plaatsvinden van de bebouwing tenzij hiervoor een wijzigingsprocedure wordt gevolgd onder goedkeuring van

de provincie.

- Een bijzondere regeling is opgenomen voor twee eilandjes die een bestemming krijgen die de bouw van recreatiewoningen mogelijk maakt.
- Op de locatie "Seven lake" en de ten oosten daarvan gelegen kavels wordt de realisering van een woon- en verblijfscomplex ten behoeve van geestelijk gehandicapten mogelijk gemaakt. Hiervoor was een specifieke bestemming noodzakelijk.
- Voor de bestaande agrarische bedrijven is een eenvoudige bebouwingsregeling opgenomen. Bezien wordt nog of voor de bedrijfsgebouwen het "noodzakelijkheids-criterium" moet worden opgenomen.
- Nieuw is dat bij bedrijfsbeëindiging de mogelijkheid kan worden geschapen de opstallen te slopen en het totale bouwvolume als woonhuis terug te bouwen.

Na deze uiteenzetting over de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan, stelt de wethouder de aanwezigen in de gelegenheid tot het stellen van technische vragen.

Mevrouw Makkay vraagt of de bijgebouwenregeling nader kan worden toegelicht.

De heer Sytsema zegt dat bij woningen 50 m² kan worden bijgebouwd.

Mevrouw Makkay vraagt wat er voor bedrijven geldt.

De heer Sytsema zegt dat bedrijven ten behoeve van hun bedrijvigheid 60% mogen bebouwen.

Hierna is er de gelegenheid tot het stellen van beleidsinhoudelijke vragen.

De heer De Heus van de Stichting Belangenvereniging Oud-Verlaat zegt dat hij het betreurt dat er achter het plan geen visie zit. Dit terwijl Oud-Verlaat wel werd genoemd in de discussie over de structuurvisie. Het bestemmingsplan houdt zoals verwacht geen 'inbreiding' maar een uitbreiding in. Er wordt veel uitgebreid maar er wordt niet aangegeven waar de ruimte vandaan moet komen en wat de consequenties ervan zijn. Dit geldt o.a. voor de extra parkeerplaatsen, de infrastructuur en de vakantiehuisjes. Ook de geluidsoverlast van een woning tot de weg wordt niet aangeroerd. Zijn vraag richting de gemeente is dan ook: "Wat wilt u met Oud-Verlaat in relatie tot de structuurvisie, Achtkamp, de Rottewig e.d.?"

Wethouder Brouwer geeft aan dat Oud-Verlaat zich bevindt tussen de Rotte, Rotterdam en de Zevenhuizerplas. Vanuit de structuurvisie is de blik gericht op de Rotte en Rotterdam. De gemeente wordt door de Nesseppolder en het natuurgebied afgeschermd van Rotterdam. Oud-Verlaat heeft een recreatieve functie en scoort op de Rottemeren. Jaarlijks komen er zo'n 1.2 miljoen bezoekers. Hier dient op een goede manier gebruik van te worden gemaakt. In het bestemmingsplan kan dit gebruik beter worden geregeld.

In verband met de onzekerheid over de planologische invulling van o.a. Nesselande en de Rottewigplannen, kan het wel 3 tot 4 jaar duren totdat er meer zekerheid is.

Oud-Verlaat is niet in de structuurvisie ingekleurd. Dit houdt echter niet in dat Oud-Verlaat er slechts bij hangt. De ontwikkelingen in het gebied dienen te worden gestuurd waarvoor het bestemmingsplan is aangepakt.

Mevrouw Makkay vraagt zich af hoeveel gebouwen er op de lokatie "Seven Lake" worden gevestigd en hoeveel mensen er zullen gaan wonen.

Lex Heyster van de Stichting Orion vertelt dat er 90 mensen met een verstandelijk handicap wonen en werken bij Stichting Orion. Zij zijn nu verspreid over diverse lokaties in Zevenkamp. Langs de Wollefoppenweg zal een nieuw verblijf worden gebouwd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt daar 50%.

De heer De Heus vraagt of er ruimte is voor goedkopere woningbouw in Oud-Verlaet.

Wethouder Brouwer geeft aan dat dit een zaak is van nader onderzoek. Waarschijnlijk zal dit met het oog op het financiële aspect moeilijk liggen. In Nesselanden is sociale woningbouw mogelijk. In het kader van de VINEX zal deze ook worden gerealiseerd.

De heer De Heus informeert naar de infrastructuur rondom de te bebouwen eilanden.

Wethouder Brouwer geeft aan dat er bij nieuwe bebouwing voldoende parkeergelegenheid zal worden gecreëerd.

Mevrouw Buvee geeft aan dat de bestaande parkeergelegenheid al onvoldoende is. Hoe is het dan mogelijk nog lokaties te vinden voor nieuwe parkeergelegenheid? De verhouding bebouwing-parkeren is scheef.

Wethouder Brouwer zegt dat pieken in recreatie niet ruimtelijk zijn af te stemmen. Een adequaat handhavingsbeleid is van groter belang dan het vinden van 10 extra parkeerplaatsen.

Mevrouw Buvee zegt dat door allerlei steeds vaker voorkomende evenementen Oud-Verlaet ook 's avonds vaak dicht zit. Dit heeft niets te maken met pieken.

Tot zover het informele gedeelte. Nu de inspraak-gelegenheid. Men kan nu reageren of schriftelijk een zienswijze kenbaar maken. De reacties zullen worden meegenomen naar het ontwerp-bestemmingsplan.

De heer Lathouwers van Natuurvogelwacht Rotta protesteert tegen bebouwing op de eilanden. De Zevenhuizerplas is een belangrijk gebied voor watervogels. Omdat het water rondom de eilandjes ondiep is, concentreren vogels zich daar om naar voedsel te zoeken. Er bevinden zich 7 soorten zeldzame vogels. Van 5 van deze soorten bevindt zich meer dan 1% uit heel Europa zich op deze eilandjes.

De vraag die de heer Lathouwers namens de Natuurvogelwacht dan ook wil stellen is om de bebouwing op de eilanden te schrappen. De Nesselolder heeft voor watervogels geen betekenis. Extra water in de Nesselolder zou een alternatief kunnen zijn.

De heer Willemsen vraagt zich af of het hier nu een voorontwerp of een ontwerp-bestemmingsplan betreft.

De heer Sytsema geeft aan dat het om een voorontwerp-bestemmingsplan gaat. In deze fase is het beleid nog bespreekbaar. Hierna zal er een definitief ontwerp-bestemmingsplan komen waarmee de formele procedure met rechtsgevolgen start. Ieder kan dan zijn formele zienswijze bij de raad indienen.

De heer De Heus zegt dat Oud-Verlaat een buffer tussen de verschillende plannen in de structuurvisie zal worden. Er worden allerlei procedures tot verstedelijking en suburbanisatie in gang gezet. Men probeert de stad weg te houden door zelf een stad te gaan bouwen.

Wethouder Brouwer zegt dat Rotterdam om Oud-Verlaat heen bouwt. Er is pressie van het omliggende stedelijke gebied. Oud-Verlaat behoort bij Zevenhuizen-Meerkapelle. Dat is de realiteit. Door de ligging van Oud-Verlaat vormt het de overgang van stad naar platteland. Door de recreatieve kwaliteit van het gebied te verhogen, kan de verstedelijking wellicht worden afgehouden.

Mevrouw Buyee geeft aan dat 's winters recreanten juist voor de vogels komen. Ook dat is recreatie. Er wordt al genoeg om de Zevenhuizerplas heen gebouwd. Waarom dan ook nog op de eilandjes gaan bouwen? Het gebied is daar niet voor ingericht.

Wethouder Brouwer geeft aan dat de eilandjes geen recreatie- maar een woonbestemming krijgen.

Vervolgens vat hij de kritische kanttekeningen van de sprekers samen. Enerzijds voorziet hij een spanning in de verhouding recreatie - natuur en anderzijds in de verhouding agrarische- en natuurbestemmingen. Deze kanttekeningen zullen de komende tijd worden meegewogen in de besluitvorming en zullen resulteren in een ontwerp-bestemmingsplan dat volgens de planning omstreeks februari 1996 ter visie zal worden gelegd.

Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle



Verslag van de voorlichtings- en inspraakavond d.d. 19 oktober 1999 inzake het voorontwerp-bestemmingsplan Oud Verlaat.

Aanwezig: Burgemeester L.M. Schoots, portefeuillehouder R.O. landelijk gebied (voorzitter);
wethouder M. Zijderhand, portefeuillehouder R.O. kernen;
mevrouw G. Barendregt, stedenbouwkundige bureau Zandvoort;
de heer J.F. Dijkman, sectiechef VROM;
de heer J.L. Klink, medewerker VROM;
de heer M.J. Geltink, medewerker VROM;
alsmede circa vijftig belangstellenden.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en schetst in het kort hoe het programma voor de avond eruit ziet. De avond zal in twee delen worden opgesplitst. Allereerst zullen er twee inleidingen over het plan gehouden worden. Hierna bestaat er gelegenheid tot het stellen van vragen. Na de pauze is er dan de gelegenheid tot het geven van een inspraakreactie. Voor de zorgvuldigheid is het wenselijk dat in een later stadium zo mogelijk ook nog schriftelijk gereageerd wordt. Zij die hun naam op de hiertoe beschikbare lijsten hebben ingevuld ontvangen een verslag van de voorlichtingsavond.

De voorzitter gaat in op de ontstaansgeschiedenis van het plan. Het plan betreft een actualisering van het bestemmingsplan "Zevenhuizerplas". In 1995 is al een aanvang met de herziening gemaakt, maar op verzoek van de provincie is de procedure destijds opgeschort, met het oog op de realisatie van de Rotterdamse Vinex-wijk Nesselande, grenzend aan het plangebied. Daarnaast wordt de samenhang van het ruimtelijke beleid op de schaal van het plangebied geschetst in het kader van het ruimtelijk beleid op nationaal en provinciaal niveau.

Wethouder Zijderhand gaat vervolgens in op de inhoud van het voorontwerp-bestemmingsplan. De ontwikkelingskansen van het plangebied liggen met name op het gebied van de recreatie, ecologie en natuurontwikkeling. De belangrijkste bedreigingen liggen met name in de achteruitgang van de waterkwaliteit en de grote recreatiedruk, wat onder andere zijn weerslag heeft op de verkeersdruk in de kern. Het bestemmingsplan Oud-Verlaat kan ruimtelijk functioneel in drie deelgebieden worden onderverdeeld: het dorpsgebied Oud Verlaat, de Neseppolder en de Zevenhuizerplas.

Dorpsgebied Oud Verlaat. Het bestaande karakter van het dorpslint dient behouden te blijven. Onder voorwaarde dat daardoor een landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare inpassing in de omgeving ontstaat, wil het gemeentebestuur medewerking verlenen aan een gering aantal ontwikkelingen.

Dan de Neseppolder. De Neseppolder wordt ontwikkeld tot een extensief recreatiegebied in combinatie met natuurontwikkeling. Door het Recreatieschap Rottemeren is inmiddels een aanvang gemaakt met bosaanplant. De recreatie in de Neseppolder krijgt een extensief karakter. Het gebied zal alleen toegankelijk worden gemaakt voor wandelaars.

Het derde deelgebied zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen betreft de Zevenhuizerplas. De plas zal in de toekomst twee keer zo groot worden. De plas is onderdeel van Nesselande en tegelijkertijd onderdeel van de Rottewig. Het recreatiegebied wordt vergroot. Het wateroppervlak wordt verdubbeld; deels ten behoeve van zandwinning voor ophoging van de wijk. de plas en de ruimte binnen de polder vergroot. De plas krijgt een zo groot mogelijk oppervlak om de gebruiksmogelijkheden en ruimtelijke kwaliteiten zo optimaal mogelijk te benutten. Door verdubbeling van het wateroppervlak ontstaan veel extra mogelijkheden voor de waterrecreatie.

Na de inleidingen geeft de voorzitter de aanwezigen de gelegenheid tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen met betrekking tot de inleidingen of anderszins ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan.

De heer Lathouwers van Natuurvogelwacht "Rotta" merkt op dat zijn organisatie tevreden is met het voornemen van het college de eilandjes in de Zevenhuizerplas niet te bebouwen met zomerwoningen. Daarnaast vraagt hij of het niet logischer is de eilandjes analoog aan de Nessepolder te bestemmen tot *Extensieve recreatie en natuur* in plaats van tot *Recreatie*.

De voorzitter zegt dat de eilandjes overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn bestemd. De bestemming *extensieve recreatie en natuur* is nieuw. Nagegaan zal worden of de eilandjes ook als zodanig zullen worden bestemd.

De heer De Vroedt merkt op dat doordat de eilandjes niet meer adequaat beheerd worden en er niet meer gesnoeid wordt, de surfers en zeilers op de plas te maken hebben met een afname van de windvang. Gevraagd wordt of hieraan nog iets gedaan wordt.

De voorzitter merkt op dat dergelijke zaken buiten de planologische regeling vallen. De eilandjes houden hun huidige status.

De heer Van Leer zegt dat hij teleurgesteld is dat hij niet door de gemeente op de hoogte is gesteld van het feit dat de bebouwing van de eilandjes in de plas niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Hij is al circa tien jaar met het Recreatieschap Rottemeren en de gemeente in overleg en in het vorige voorontwerp-bestemmingsplan van 1995 was de bebouwing wel opgenomen. Het was fatsoenlijk geweest wanneer van gemeentewege hierover, op basis van argumenten, vooraf overleg met de betrokken ondernemer was gevoerd.

De voorzitter zegt dat het een misverstand is dat al definitieve besluiten zouden zijn genomen. Wat nu voorligt betreft een voornemen van het college. Te zijner tijd zal aan de Raad een voorstel gedaan worden omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. De Raad stelt het bestemmingsplan vast. Daarnaast is gepubliceerd dat er een voorlichtingsavond is en dat het bestemmingsplan ter inzage ligt. Betrokkene is op deze wijze ruim in staat van de gemeentelijke voornemens kennis te nemen. Op de ingekomen opmerkingen en inspraakreacties zal het college vervolgens antwoorden. Dan de inhoudelijke kant van de zaak. In het vorige ontwerp was de bebouwing van twee eilandjes nabij het sporteiland opgenomen. Zowel de provincie, milieu- en natuurorganisaties en veel omwonenden waren om verschillende redenen zeer tegen dit voornemen gekant. Deze argumenten heeft het college nu meegewogen. Daarnaast wordt de relatie met de eilandjes in het Rotterdamse gedeelte van de plas gelegd. Het lijkt onzinnig om aan de ene kant van de plas natuur op te heffen, te bebouwen en vervolgens de natuur op andere eilandjes weer proberen terug te realiseren. Principieel wordt ervoor gekozen om niet op deze manier met natuur te schuiven.

De heer Van Leer vindt dat, los van de inhoudelijke kant van de zaak, de gemeente onfatsoenlijk gedrag vertoont. Er is jarenlang samen opgetrokken. Nog onlangs is van het hoofd Grondgebiedzaken vernomen dat de plannen opnieuw aan de provincie voorgelegd zouden worden. Hij is zeer teleurgesteld in het opreden van gemeente in deze en vraagt alsnog om overleg over de nu ontstane situatie.

De voorzitter zegt een gesprek toe, waarbij zij aangetekend dat de insteek van het college niet zal zijn het nu voorgelegde weer te herroepen.

De heer De Snoo, voorzitter "belangengroep Oud Verlaat" complimenteert het college met het voorontwerp. Ten opzichte van het voorontwerp uit 1995 is het plan er op vooruitgegaan. Hij vraagt naar de wijziging van agrarische doeleinden naar woondoeleinden.

De heer Geltink antwoordt dat het hier een algemene vrijstellingsbevoegdheid betreft die bij bedrijfsbeëindiging voor alle agrarische (maar ook niet-agrarische) bedrijven geldt. Hierbij is wel de restrictie opgenomen dat het aantal woningen ter plaatse niet mag toenemen.

De heer Willemsen vraagt waarom op het bestemmingsvlak voor Woondoeleinden aan de Rottekade (7 woningen) niet een gedeelte ten behoeve van recreatie is opgenomen.

Mevrouw Barendregt antwoordt dat hier zoveel mogelijk de bestaande eigendomssituaties bij zijn betrokken. Aan de hand van de kadastrale onderlegger zal nog bekeken worden in hoeverre nog een gedeelte van het bestemmingsvlak ten behoeve van recreatie bestemd zal/kan worden.

De heer Verduijn zegt dat het perceel naast Wollefoppenweg 79 bestemd was tot recreatie. In het nieuwe plan is er een andere bestemming (bijzondere woonvormen) opgenomen. Hij voelt zich 'overvallen' door de huidige situatie. Er staat inmiddels al veel bebouwing en er komt nog meer bij en niet ten behoeve van recreatie.

De heer Klink zegt dat er door de eigenaar (Stichting Orion) al geruime tijd geleden in overleg met de gemeente een aanvraag voor de oprichting van woon/werkeenheden ten behoeve van geestelijk gehandicapten is gedaan. De gemeente heeft aan vier deelplannen besloten medewerking te verlenen door middel van het volgen van een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Via een dergelijke vrijstellingsprocedure wordt op een nieuw bestemmingsplan vooruitgelopen. Bij een herziening van het plan wordt dit vervolgens meegenomen. Dat is nu dus het geval.

De heer De Snoo vraagt welk gedeelte van de Zevenhuizerplas dat nu tot Rotterdams grondgebied behoort weer naar Zevenhuizen-Moerkapelle gaat.

De voorzitter antwoordt dat hierover nog gedetailleerde afspraken met de gemeente Rotterdam dienen te worden gemaakt. Het gaat in ieder geval om het noordelijke gedeelte van de plas, grenzend aan de Middelweg. Het gaat daarbij zowel om water als om gronden, de laatste worden ingericht overgedragen.

Mevrouw Mackay vraagt of ook het oeverpark weer tot het grondgebied van de gemeente zal gaan behoren.

De heer Dijksman antwoordt ontkennend. Dit gedeelte (aan de zuidkant) zal Rotterdams grondgebied blijven.

Tot slot bedankt de voorzitter de aanwezigen voor hun komst en de ingebrachte reacties. Hij zegt toe dat de ingebrachte opmerkingen zullen worden meegenomen bij het opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan. Wanneer dit ontwerp gereed is zal dat wederom in de plaatselijke bladen worden gepubliceerd en op het gemeentehuis ter inzage worden gelegd. Naar aanleiding hiervan kan dan desgewenst een zienswijze kenbaar worden gemaakt.

25 oktober 1999
Sectie VROM
M.J. Geltink

		GEMEENTE BERGSCHENHOEK	
Advies secretaris:			
Voorzitter burg. en weth.			
J.d. nr.			
of advies			
besluiten			
aanhouders			
Uw brief van / uw kenmerk		Ons kenmerk	
Beslissing: 14 oktober 1999		992738	

Aan
Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Zeven-
huizen-Moerkapelle

Postbus 30
2760 AA ZEVENHUIZEN-MOERKAPELLE

GEMEENTE ZEVENHUIZEN-MOERKAPELLE	
INGEKOMEN	
22 NOV 1999	
VOLG No. 5752	
Bergschenhoek,	19 NOV. 1999
DOOR	GLIUROMING
ONTV. DEK.	JA NEE

Onderwerp: vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Oud Verlaat

Geacht college,

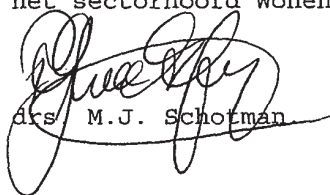
Naar aanleiding van uw bovenvermelde brief, verzonden 18 oktober 1999, ontvangen 19 oktober 1999, delen wij u het volgende mede.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan Oud Verlaat is gebleken dat er geen (negatieve) relatie bestaat tussen het betreffende plan en de planologische ontwikkeling binnen onze gemeente.

Wel is bij de bestudering van de plantoelichting een aantal redactionele foutjes aan het licht gekomen. Deze zijn aangegeven in het betreffende plan, dat hierbij geretourneerd wordt.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Bergschenhoek,
namens dezen:
het sectorhoofd Wonen en Werken,


drs. M.J. Schotman

Voor nadere informatie : R.J. Honders
Doorkiesnummer : 010 - 5291715
bijsl : 1
red/type : RJH
Coll :

gemeentehuis: Bergweg-noord 39, 2661 CM BERGSCHENHOEK
postadres: Postbus 6, 2660 AA BERGSCHENHOEK
telefoon: 010 - 529 13 00 telefax: 010 - 529 17 00

Bankrelaties:
BNG: 28.50.00.993
Postbank: 38975

Wij verzoeken u bij beantwoording van deze brief datum en kenmerk te vermelden.



Hoogheemraadschap van Schieland

2

Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle
Hoofd van de afdeling Grondgebiedzaken
de heer C.A.H. Oosterhoff
Postbus 30
2760 AA Zevenhuizen

Ons kenmerk : U.99.010210 /FM
Contactpersoon : H.B. Westera
Doorkiesnummer : 010 4537303

Verzenddatum : 24 DEC. 1999
Uw kenmerk :
Onderwerp : Voorontwerp-bestemmingsplan
Oud Verlaat

Bijlagen : 1 diskette en 1 tracékaart

Geachte heer Oosterhoff,

In het kader van het gestelde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 zond u ons bij brief van 7 oktober jl. bovengenoemd plan toe. Op 20 december jl. is aan de heer Geltink medegedeeld dat het ons niet is gelukt voor 1 december te reageren. De heer Geltink verzekerde ons dat reacties die uiterlijk medio januari 2000 worden ontvangen, nog kunnen worden meegenomen.

Hierbij delen wij u mede dat het plan ons aanleiding geeft tot de volgende opmerkingen:

Keurzone Rottekade

De bestemming 'primair waterkering' voor de Rottekade is op de plankaart niet conform de legger van Schieland aangegeven. Op de bijgesloten diskette is het keurgebied van de Rottekade aangegeven. Wij verzoeken u de aangegeven keurzone over te nemen op de plankaart.

De Huismanskade

Op termijn zal de Huismanskade, polderkade tussen Eendragtspolder en Polder Prins Alexander, verplaatst worden naar een nog nader te bepalen tracé dat iets ten zuiden van de Middelweg zal liggen. Zodra de nieuwe polderkade is aangelegd, zal de huidige Huismanskade niet meer als polderkade functioneren. Dit gebeurt overigens eerst na instemming van Schieland met de constructie van de nieuwe kade. Eerst dan kan ook de bestemming 'primair waterkering' van de Huismanskade worden verwijderd. De op de plankaart aangegeven keurzone voor de Huismanskade en de aansluitende Vlietkade moeten vooralsnog gehandhaafd blijven.



Toekomstige polderkade

Het toekomstige tracé van de nieuwe polderkade is voor het gedeelte dat binnen Oud Verlaat ligt reeds bekend. Het nieuwe tracé zal hier samenvallen met de noordkade van de Zevenhuizerplas. De aansluiting met de Rottekade zal geschieden over de strandweg. Op bijgevoegde kaart is het nieuwe tracé weergegeven. De keurzone van deze nieuwe polderkade is 22 m. breed, oftewel 11 m. aan weerszijden van de as van de waterkering. Dit tracé kan alvast op de plankaart worden opgenomen met als bestemming 'primair waterkering'.

Foutief tracé direct ten zuiden van de Middelweg

Op de plankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan is direct ten zuiden van de Middelweg een strook gereserveerd voor de bestemming 'primair waterkering'. Dit tracé komt niet overeen met één van Schielands waterkeringen. Ook de toekomstige polderkade (zie boven) zal niet op dit tracé liggen.

Ter plaatse van dit tracé ligt de maaltocht. Dit is een hoofdwatgang. Het water uit de Eendragtspolder wordt door deze hoofdwatgang afgevoerd naar het gemaal. Deze watgang kan op de plankaart worden opgenomen met bestemming 'water'.

Overige hoofdwatgangen

Voorts dient aan de volgende hoofdwatgangen in het gebied de bestemming water te worden toegekend:

- de watgang direct ten zuiden van de Wollefoppenweg is hoofdwatgang 'aanvoer'. Een deel van de plangrens ligt op deze watgang.
- Ten westen van de Nessepolder ligt een hoofdwatgang 'afvoer'.
- Ten oosten van de Nessepolder ligt een hoofdwatgang 'aanvoer'.

Hoogachtend,

dijkgraaf en hoogheemraden van Schieland,

loco-secretaris-rentmeester, dijkgraaf,

ing. N.A.M. Stijlen

ir. J.J. de Graeff



trace bedwachte
peddelvade

15308 bis
Brief V. 98. 010210
Van HHS. Schiedam

gemeente Rotterdam

diens Stedebouw + Volkshuisvesting
GEMEENTE ZEVENHUIZEN-MOERKAPELLE
INGEKOMEN

- 9 DEC. 1999

6084

DLG No. 621/100/176

TE BEHANDELEN
DOOR

Burgemeester en wethouders
van Zevenhuizen-Moerkapelle

ONTV. BEV.

JA

Postbus 30
4760 AA ZEVENHUIZEN

Advies afdeling

Advies secretaris

Vergadering burg. en weth.
d.d. nr.

	B	W	uw brief van 14 oktober 1999
advies			uw kenmerk
bespreken			ons kenmerk 99-6476
aanhouden			afdeling BW-JZ
			doorkiesnummer 010-4895228

Beslissing:

aantal bijlagen

datum

betreft
Voorontwerp-bestemmingsplan
Oud Verlaat

- 7 DEC. 1999

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO doe ik u, namens het college van burgemeester en wethouders enkele op- en aanmerkingen toekomen.

De opmerkingen betreffen het gedeelte dat grenst aan de gemeente Rotterdam, de bestemmingen ten zuiden van de Wollefoppenweg.

Binnen Rotterdam vindt een nadere studie plaats over de relatie tussen de wijk Zevenkamp en de Zevenhuizerplas. Deze studie verkeert momenteel in een inventariserende fase. Ik pleit er voor om eventuele nieuwe langzaam- verkeersverbindingen tussen Zevenkamp, het Wollefoppenpark en de Wollefoppenweg in principe mogelijk te maken. De nu geprojecteerde (woon)bestemmingen langs de Wollefoppenweg bieden nu geen enkele ruimte in dat opzicht.

De huidige manegelokatie op de hoek Wollefoppenweg/ Jaques de Graaffweg wordt wegbestemd.

Hoewel Rotterdam niet tegen een woonbestemming is, is het wenselijk een manege ter plaatse niet onmogelijk te maken, omdat deze bestemming op zich planologisch niet ongewenst is, gelet op de ligging t.a.v. het recreatiegebied. IK pleit derhalve voor een dubbelbestemming.

In het verlengde van deze opmerking lijkt het mij niet onlogisch de locatie ten oosten van de Jaques de Graaffweg, waar die aansluit op Nesselande, een ruimere bestemming dan alleen wonen te geven, gelet op de ligging aan het zogenaamde toekomstige Oeverpark en de hoofdaansluiting tussen de Wollefoppenweg en de wijk Zevenkamp.

Hoopgachtend,

mr. W. Egberts

Wvd. Hoofd Juridische Zaken

Galvanistraat 15
postbus 6699
3002 AR Rotterdam

telefoon 010 - 489 6966
fax 010 - 489 5105

De dienst
Stedebouw + Volkshuisvesting
is gevestigd in de Europoint-
torens aan het Marconiplein.
Het Marconiplein is
een belangrijk knooppunt
voor bus, tram en metro.

dS+V



Kennemerplein 6-8

2011 MJ Haarlem

Tel : 023-5154661

Fax: 023-5154661

Rijksplanologische Dienst

Inspectie Ruimtelijke Ordening West

Uw kenmerk

Uw brief

Onderwerp

Advies secretaris:

Vergadering burg. en weth.
nr.

Inspectie Ruimtelijke Ordening West

B

W

W

of advies

bespreken

aanhouden

Beslissing:

7 oktober 1999

GEMEENTE ZEVENHUIZEN-MOERKAPELLE
INGEKOMEN

30 DEC. 1999

VOLG No.

TE BEHANDELEN
DOOR

ONTV. BEV.

JA

NEE

Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle

De heer C.A.H. Oosterhoff
afdeling Grondgebiedzaken

Postbus 30

2760 AA Zevenhuizen

Kenmerk

Datum

DH62699

28 december 1999

Vooroverleg ex. art. 10 BRO voorontwerp-bestemmingsplan Oud-Verlaat

Geachte heer Oosterhoff,

In het kader van het vooroverleg ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening
ontving ik van u het bestemmingsplan Oud-Verlaat.

Over het plan wil ik u de volgende opmerkingen meegeven.

Nesselande

Het plan is reeds in 1995 door u in procedure gebracht, maar de PPC verzocht u destijds eerst de
ontwikkelingen rond bouwlocatie Nesselande af te wachten. Nu het bestemmingsplan voor deze VIN-
locatie is goedgekeurd door GS kunt u de toelichting hierover op dit punt aanpassen.

Handhaving

Door de ligging van het plangebied, deels in kwetsbaar gebied, is aandacht voor handhaving van groot
belang. Ik mis in het plan dan ook een paragraaf die aandacht besteedt aan handhaving van de
voorschriften uit dit plan. Een dergelijke handhavingsparagraaf dient in te gaan op een door de gemeente
vastgelegd handhavingsplan en daarbij aan te geven op welke wijze de gemeente in dit plangebied wil
gaan handhaven.

Aanlegvergunningenstelsel

Voor de bestemmingen Recreatie en Extensieve recreatie & natuur verzoek ik u, mede gezien het aspect
handhaving, een stelsel van aanlegvergunningen op te nemen.

Bijlagen

Verzoeken bij beantwoording onderwerp, datum en kenmerk van deze brief te vermelden.

In verband met het overheidsbeleid om het aantal auto-kilometers terug te dringen wordt het zeer op prijs gesteld
dat u bij bezoek aan een VROM-kantoor gebruik maakt van het openbaar vervoer.



Kenmerk

Datum

Bladnummer

DH62699

28 december 1999

2

Wijzigingsbevoegdheid artikel 8

Van de wijzigingsbevoegdheden naar woningen kan pas dan gebruik worden gemaakt als de gemeente over voldoende woningbouwcontingent beschikt. Ik verzoek u dan ook dit in de voorschriften op te nemen.

Bedrijven

Het valt mij op dat u voor alle bedrijven in het plangebied een uitbreiding mogelijk maakt tot 80% van het bouwvlak. De vraag is of dit niet in sommige gevallen kan leiden tot een onaanvaardbare maat van de bebouwing, die niet meer past in de schaal van de bebouwing van de linten van Oud-Verlaat. De reden om de bedrijven niet conform hun huidige maat te bestemmen, met enige uitbreidingsmogelijkheid (bijv. 15% bij rechte) is niet in de toelichting terug te vinden. Ik vraag u hier nadrukkelijker op in te gaan in het plan.

Hoogachtend,

De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening

drs. H.J. de Loor

Geacht College,

ROTTEMEREN
creative gebied

Fax 010 - 298 10 20

GEMEENTE ZEVENHUIZEN-MOERKAPELLE
INGEKOMEN

- 2 NOV 1939

VOLG No. .

TE BEHANDELEN
DOOR

ONTV. BEV.

JA | NEE

In uw brief van 7 oktober 1999 heeft u het Recreatieschap Rottemeren de gelegenheid geboden om in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening te reageren op bovengenoemd voorontwerp-bestedingsplan. Van deze gelegenheid wordt graag gebruik gemaakt.

Het gebied Oud-Verlaat maakt onderdeel uit van het gebied Rottewig.

Gezien de betrokkenheid van het Recreatieschap bij het Rottewiggebied, met name de deelgebieden Nessebos en Zevenhuizerplas, en de functionele overeenkomst van het plan, met de beheersvisie Rottemeren, stemt het Bestuur van het recreatieschap vanzelfsprekend in met de hoofdlijnen. Wel wordt voor het volgende aandacht gevraagd.

1. **Verblijfsrecreatie.**

De gemeente heeft in tegenstelling tot een eerder ontwerp met betrekking tot dit plangebied geen mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van vakantiebungalows op 2 eilandjes naast het sporteiland. Wij achten het ter ondersteuning van de activiteiten van het sporteiland en ter verhoging van de variëteit in het aanbod van recreatievoorzieningen en daarmee de kwaliteit van de recreatiefunctie zeer wenselijk dat deze mogelijkheid in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Door de vergroting van de Zevenhuizerplas wordt verwacht dat in de toekomst de recreatiedruk verplaatst naar de oostzijde van de Zevenhuizerplas in de omgeving van de aan te leggen boulevard. De westzijde van de Zevenhuizerplas zal dan meer het karakter van een familiestrand krijgen en de verkeersdruk zal dan afnemen. Door het toevoegen van een aantal recreatiebungalows op 2 eilanden naast het sporteiland zal geen noemenswaardige verzwaring van de verkeersdruk worden veroorzaakt.

De natuurfunctie van de eilandjes die verloren gaat met het bebouwen ervan, zal meer dan voldoende worden gecompenseerd aan de noordzijde van de uit te breiden Zevenhuizerplas, wat tevens in een betere zonering kan worden ingepast.

Het is u bekend dat het plan tot bebouwing van twee eilandjes naast het sporteiland noodzakelijk is voor de exploitatie van het sporteiland zelf. Het afwijzen hiervan kan grote gevolgen hebben voor het sporteiland en voor het recreatieschap. Gelet op de spanning tussen uw voornemen in het voorontwerp bestemmingsplan en het schapsbeleid verzoek wij u bestuurlijk overleg te entameren over dit onderwerp.

2. Bestemmingen bestaande commerciële voorzieningen in het recreatiegebied.

In het plangebied bevinden zich een aantal commerciële exploitaties welke via het schap zijn uitgegeven en in de eerste plaats dienen voor een vergroting van de aangeboden recreatieve voorzieningen (sporteiland De Zevensprong, de Strandgaper en Eurosurfing). De Strandgaper krijgt nu een zelfstandige horecafunctie

en Eurosurfing een zelfstandige bedrijfsfunctie. Om de relatie van de exploitatie van beide voorzieningen met de recreatie in publiekrechtelijke zin in stand te houden zijn wij er voorstander van om beide voorzieningen binnen de bestemming "Recreatie" te houden en vervolgens een subbestemming "horeca" (de Strandgaper) en "winkel" (Eurosurfing) te geven.

Ook een aangegeven verdeling van de bestemmingen van het bouwvlak van Eurosurfing op de plankaart (bedrijven en wonen) achten wij niet juist omdat de beide woningen zich boven de winkelvoorziening met opslagruimte bevinden en de woningen een bedrijfsfunctie hebben. Beter is het om binnen de bestemming alleen het aantal woningen te vermelden en deze niet apart te bestemmen.

De subbestemming "sportvoorziening" voor het Sporteiland achten wij niet geheel overeenkomen met het huidige gebruik. Ook horeca maakt er onderdeel van uit en er is een bedrijfswoning aanwezig (art. 10 lid 1). Voorts stellen wij voor om een mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen om via vrijstelling de grens van de aanduiding R(s) bij het sporteiland te verleggen tot aan Eurosurfing (indien op een andere locatie in het parkeren wordt voorzien) om enige ontwikkelingsmogelijkheden van de vestigingen ter plaatse mogelijk te maken.

3. W1 bestemming naast Vlietkade 20.

In de Nessepolder is op een aantal losse veestallingen naast Vlietkade 20 een W1 bestemming gelegd. Het is de bedoeling dat de bebouwing en het aanliggende perceel worden aangekocht ten behoeve van de recreatie. De beoogde W1 bestemming zal deze aankoop bemoeilijken. Het verdient daarom de voorkeur de opstellen een RN bestemming te geven met een overgangsregeling voor het huidige agrarische gebruik.

4. Agrarisch intensief veehouderijbedrijf langs de Wollefoppenweg A(i)2.

Langs de Wollefoppenweg bevindt zich in het recreatiegebied een intensief veehouderijbedrijf. Om in de toekomst eventueel deze boerderij bij het recreatiegebied te betrekken stellen wij voor hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar een recreatieve bestemming van de grond.

5. Extensieve recreatie & natuur (art. 11).

De door u omschreven tekst van de doeleindenomschrijving willen wij graag omdraaien:

"Deze gronden zijn bestemd voor extensieve recreatie, alsmede voor de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden". Hiermee wordt meer recht gedaan aan de primaire functie van het gebied binnen het schap, te weten extensieve recreatie.

Voorts kan het natuurlijke karakter van het gebied door een extensief beheer mogelijk versterkt worden. Bosbegrazing kan hiervoor een alternatief zijn. Begrazing kan bijdragen tot een gevarieerde vegetatie en kan de recreatieve belevingswaarde, dieren in het gebied, vergroten. Ten behoeve van een begrazingsproject kan een onderkomen/steunpunt voor de dieren wenselijk zijn. Wij verzoeken u daarom binnen deze bestemming voor dit doel ondersteunende bebouwing mogelijk te maken.

6. Verbinding tussen de Rotte en de Zevenhuizerplas.

Om een eventuele waterverbinding tussen de Rotte en de Zevenhuizerplas naar de toekomst toe niet te blokkeren stellen wij voor dat u daarvoor een strook grond reserveert die onbebouwd blijft.

7. Primaire waterkering Verkeer langs de Middelweg.

Het is ons niet duidelijk waarom de strook in het noorden van het plangebied ten zuiden van de Middelweg de bestemming "Primair waterkering/Verkeersdoeleinden" krijgt.

8. Zevenhuizerplas.

De Zevenhuizerplas is bestemd voor Water. Deze gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding en de recreatie te water.

In het kader van de uitbreiding van de Zevenhuizerplas zijn er afspraken gemaakt over het maken van een aantal compensatiewerken rond het sporteiland, de kom ten zuiden van het sporteiland en langs de oever aan de zuidkant van de Zevenhuizerplas. Op dit moment is daarvan nog geen exacte inrichting bekend, doch een deel van het water zal worden "verland". Wij stellen voor dat u een vrijstellingsbevoegdheid opneemt in het bestemmingsplan om een deel van de bestemming water te wijzigen in de bestemming "Recreatie".

9. Artikel 10 recreatie.

In de doeleindenomschrijving is de strandfunctie niet opgenomen.

De totale hoogte van gebouwtjes als bedoeld in art. 10 lid 3 lijkt ons krap. Het lijkt ons beter bij de aangegeven hoogte van 2,5 m uit te gaan van de goothoogte.

10. Beheercentrum.

Mocht de beheerfunctie van de vestiging aan de strandweg in de toekomst vervallen dan kan het aanbeveling verdienen in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om aan deze voormalige boerderij een commerciële recreatieve invulling te geven.

Een afschrift van deze brief sturen wij, in verband met onderdeel 1 (verblijfsrecreatie) aan de heer Van Leer van het sporteiland.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur van het recreatieschap Rottemeren,



Drs. B. de Jong
Directeur
Groenservice Zuid-Holland.



(6)

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

Advies afdeling

vka + werken in ontwerpplan

Advies secretaris: *y edris*

Vergadering burg. en weth.
d.d. 21 MAART 2000 nr.

	B	W	W
bespreken	<i>W</i>	<i>D</i>	<i>B</i>
aanhouden			

Beslissing: *vka en werken in ontwerpplan*

BIJLAGEN

DATUM

8 MAART 2000

provincie **HOLLAND**
ZUID

GEMEENTE ZEVENHUIZEN-MOERKAPELLE
INGEKOMEN

Burgemeester en Wethouders

10 MAART 2000 van Zevenhuizen-Moerkapelle

PPC-SECRETARIAAT

OLG No 1132

CONTACTPERSOON:

ing. H.L. de Lange

DOORKIESNUMMER

070 - 441 74 65

E-MAIL

lange-hl@pzh.nl

BEHANDELEN
DOOR

G2/1000/176

ONTV. BEV.

JA

NEE

ONS KENMERK

PPC/173308

UW KENMERK

-

ONDERWERP

Overleg ex artikel 10 BRO,
voorontwerpbestemmingsplan "Oud Verlaat"

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 10 februari 2000. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

Het gebied is onderdeel van de streekplanuitwerking Achtkamp en omgeving. Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter: het bebouwingslint in de kern Oud Verlaat wordt gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Daarnaast wordt voorzien in de verdere recreatieve ontwikkeling rond de Zevenhuizerplas.

2. BEOORDELING

2.1 Geluidhinder

Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs de Wollefoppenweg (zuidrand van het plan) biedt het bestemmingsplan onvoldoende waarborgen dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Deze waarborgen dienen in de voorschriften te worden opgenomen.

Indien blijkt dat de voorkeurswaarde wordt overschreden, dan dient een procedure verzoek hogere grenswaarden te worden doorlopen; Gedeputeerde Staten dienen hierover te hebben besloten voordat uw raad het bestemmingsplan vaststelt (G1).

2.2 Waterstaatszaken

In de toelichting moeten de uitgangspunten op het gebied van de waterhuishouding, zoals beschreven in het waterbeheersingsplan van het Hoogheemraadschap van Schieland, worden opgenomen. Uit het bestemmingsplan moet blijken tot welk resultaat het overleg tussen uw gemeente en het hoogheemraadschap heeft geleid (G2).

Tram 1 en 9 en bus 18, 67,

88 en 90 stoppen

bij het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS

is het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

adv-obp-hl

ONS KENMERK

PPC/173308

PAGINA 2/2

2.3 Ruimtelijke ordening

In het plan zijn enkele inbreilocaties voor woningen opgenomen, die niet allemaal in de wijzigingsbevoegdheid zijn benoemd. Deze wijzigingsbevoegdheid dient volledig te zijn en er dient in te worden opgenomen dat gebruik wordt gemaakt van deze bevoegdheid mits uw gemeente over voldoende contingent beschikt (G1).

De wijzigingsbevoegdheid genoemd in artikel 8, 4a, 2 dient te worden aangevuld. Het is niet duidelijk of de hier genoemde bedrijfsactiviteiten naast of in plaats van de in artikel 8 lid 1 genoemde bestemmingen kunnen komen en of de bebouwingsvoorschriften bij een wijziging blijven gelden (G2).

Voor de op de plankaart aangegeven bestemming aardgastransportleiding dienen voorschriften te worden opgenomen (G2).

3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen wij met het plan in.

Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,



drs. H.M. Zaalberg

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

- G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
- G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A: een aanbeveling: aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.