



Gemeente Rotterdam
dS+V

ONTWERP
BESTEMMINGSPLAN

NESSELANDE

2^e PARTIËLE HERZIENING

oktober 2008



Gemeente Rotterdam
dS+V

ONTWERP
BESTEMMINGSPLAN

NESSELANDE

2^e PARTIËLE HERZIENING

Opgesteld door:

dS+V
Ruimtelijke Ordening, bureau Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

Vastgesteld d.d.

Goedgekeurd d.d.

oktober 2008
printdatum 28 oktober 2008

INHOUD

- I Toelichting
- II Regels
- III Bijlagen
- IV Plankaarten (apart bijgevoegd)

I TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. Inleiding	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Onderdelen van de herziening	11
2. Planbeschrijving	13
2.1 Deelgebied 1.1	13
2.1.1 Inleiding	13
2.1.2 Herziening	13
2.2 Deelgebied 2 en 4.1	13
2.2.1 Inleiding	13
2.2.2 Herziening	14
2.2.3 Planbeschrijving deelgebied 4.1	14
2.3 Deelgebied 7	17
2.3.1 Inleiding	17
2.3.2 Herziening	17
2.4 Deelgebied 10.1 en 11	18
2.4.1 Inleiding	18
2.4.2 Herziening	18
2.4.3 Planbeschrijving deelgebied 10.1 en 11	19
2.5 Water	22
2.5.1 Inleiding	22
2.5.2 Herziening	23
2.6 Linten	23
2.6.1 Inleiding	23
2.6.2 Herziening	23
3. Water	25
3.1 Beleidskader Water	25
3.2 Samenwerking met de waterbeheerder	26
3.3 Plangebied	26
3.3.1 Verhard oppervlak	26
3.3.2 Oppervlaktewater	26
3.3.3 Waterkwaliteit	27
3.3.4 Riolering	27
3.3.5 Waterveiligheid	27
4. Milieu	29
4.1 Beleid	29
4.2 Milieu effectrapportage	29
4.2.1 Algemeen	29
4.2.2 Plan/besluit	30
4.3 Milieuzonering	31
4.4 Geluid	32
4.4.1 Wegverkeer	32
4.4.2 Recreatie	34
4.5 Luchtkwaliteit	34
4.6 Bodem	36
4.7 Externe veiligheid	36
4.7.1 Leidingen	37
4.7.2 Transport gevaarlijke stoffen over weg	37
4.7.3 Conclusie	37
4.8 Flora en Fauna	38
4.9 Duurzaamheid en energie	40

4.9.1	Duurzaam bouwen	40
4.9.2	Energie	40
5.	Sociale veiligheid	43
6.	Financiële uitvoerbaarheid	45
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.1	Vooroverleg	47

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het vigerende bestemmingsplan “Nesselande” is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 januari 1999 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 augustus 1999. Het betreft een globaal bestemmingsplan waarin voor een aantal onderdelen een uitwerkingsplicht is opgenomen. Voor deze opzet was gekozen omdat het plangebied een groot oppervlak bestreek met een divers programma waarvoor destijds nog geen gedetailleerde visie voor handen was. Bij verdere uitwerking/ detaillering van de wijk is inmiddels gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal punten niet geheel voldoet.

1.2 Onderdelen van de partiële herziening

Dit bestemmingsplan betreft delen -daarmee is het een partiële herziening- van de volgende deelgebieden van het vigerend bestemmingsplan “Nesselande”.

- Deelgebied 1.1
- Deelgebied 2 en 4.1
- Deelgebied 7
- Deelgebied 10.1 en 11
- Water
- Linten

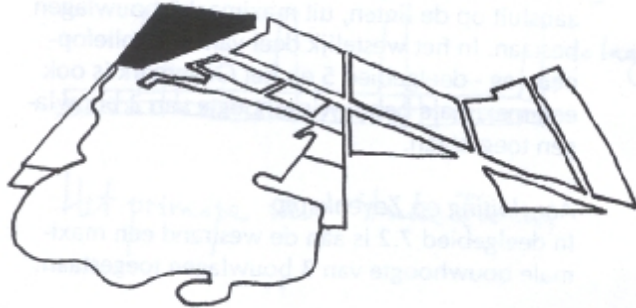
Met de tweede herziening worden een aantal uit te werken bestemmingen veranderd in een definitieve bestemming. Dit heeft tot gevolg dat een rechtstreeks toetsingskader voor een bouwvergunning ontstaat. Er hoeft bij een definitieve bestemming geen extra procedure meer gevoerd te worden om vergunning te verlenen. Het betreft hier de volgende deelgebieden.

- Deelgebied 4.1
- Deelgebied 10.1 en 11

In het hierna volgende hoofdstuk Planbeschrijving zal het bovenstaande worden uitgewerkt.

2. Planbeschrijving

2.1 Deelgebied 1.1



2.1.1. Inleiding

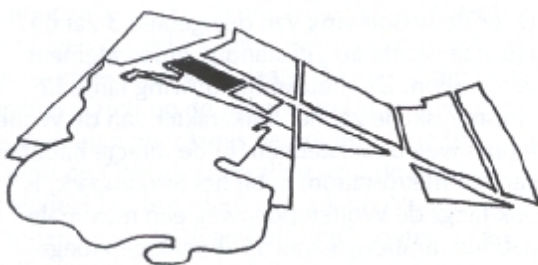
In het vigerende plan vormt deelgebied 1 de overgang van het woongebied naar de open ruimte ten noorden van Nesselande. Het gebied staat in direct contact met de plas. Deze situering is aanleiding voor een waterrijk, natuurlijk woonmilieu met lage dichtheid. Deelgebied 1 heeft daardoor de bestemming "Wonen aan het water" gekregen. De woningen beschikken over een eigen kavel met veel water. De maximale bouwhoogte is twee lagen. Uitzonderingen hierop, in de vorm van appartementen in maximaal vijf lagen, zijn toegestaan aan de zuidzijde van het gebied.

2.1.2. Herziening

Bestemmingsgrens en gasleiding

De aangegeven gasleiding, die door de bestemming "water" loopt is in het vigerend plan niet op de juiste plek gesitueerd. De huidige ligging van de leiding ligt meer naar het oosten in de bestemming "wonen aan het water". De aardgasleiding heeft een veiligheidszone van 30 meter aan weerszijden van de leiding, hier mogen geen kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Vlak naast deze aardgasleiding ligt een kleinere aardgasleiding met een zone van 20 meter aan weerszijden. Aangezien de kleinere aardgasleiding binnen de zone van de grotere aardgasleiding blijft is deze niet opgenomen op de plankaart. Om hiermee een goed stedenbouwkundig plan te kunnen maken wordt de bestemming "Wonen aan het water" uitgebreid naar het westen ten koste van de bestemming "water". In de bestemmingen "water" en "natuur en recreatie" wordt de bestemming "leiding" op de oude locatie verwijderd.

2.2. Deelgebied 2 en 4.1



2.2.1. Inleiding

In het vigerende plan zijn de deelgebieden 2 en 4.1 gesitueerd langs de boulevard van Nesselande. Deelgebied 4.1 heeft de bestemming "Centrumdoeleinden" en is het centrum van Nesselande. Deelgebied 2 ligt naast deelgebied 4.1 en is te beschouwen als uitloper van het centrumgebied, deze heeft de bestemming "Woondoeleinden". Langs de gehele lengte van de boulevard, over beide bestemmingen heen, is met een aanduiding op de plankaart een stedelijke plint weergegeven. De boulevard langs de plas is de voornaamste route voor bezoekers aan het recreatiegebied en het centrum.

Langs de boulevard kunnen zowel gestapelde woningen met voorzieningen op de begane grond als eengezinswoningen worden gerealiseerd. Aan deze boulevard bevinden zich ook de mogelijkheden voor hoogbouw tot 20 bouwlagen en met een vrijstelling naar 22 bouwlagen.

Voor deze deelgebieden tezamen is een maximum b.v.o. van 10.000m² detailhandel en 1200m² horeca bepaald. Deze 10.000 m² detailhandel is verdeeld in 3000m² b.v.o. voor deelgebied 2 en 7000m² b.v.o. voor deelgebied 4.1. De 1200m² horeca is verdeeld in 500m² b.v.o. voor deelgebied 2 en 700m² b.v.o. voor deelgebied 4. De mogelijkheden voor detailhandel en horeca zijn beperkt tot een stedelijke plint van 20 meter diep, langs de boulevard aan de west en zuidzijde. Deze bestemmingen zullen in deelgebied 2 de uitloop vormen vanuit het centrum.

2.2.2. Herziening

Detailhandel en horeca

De mogelijkheid om detailhandel en horeca te realiseren wordt van deelgebied 2 naar deelgebied 4.1 verplaatst. Het totaal aantal vierkante meters detailhandel en horeca van beide deelgebieden blijft hetzelfde. De verplaatsing is noodzakelijk om een compact en comfortabel winkelcentrum te kunnen realiseren. Daarbij is het oorspronkelijke idee om een langgerekt winkellint langs de hele boulevard (ca. 800 meter lengte) te maken, vervangen door het idee van een meer compact centrum. Het winkelcentrum blijft voor het belangrijkste deel op de boulevard gericht.

Bouwhoogte deelgebied 4.1

In deelgebied 4.1 moet in verband met het draagvlak van de centrumvoorzieningen (metrostation, winkelcentrum e.d.) een hoge woningdichtheid gerealiseerd worden. Die hoge dichtheid kan alleen gerealiseerd worden door het bouwen van veel appartementen. De al bestaande mogelijkheid van 6 lagen in het vigerend bestemmingsplan Nesselande wordt aan de boulevardzijde verruimd met de mogelijkheid om een zevende laag te mogen realiseren. Om de appartementen een hoge kwaliteit te geven is het noodzakelijk om de ligging aan de plas optimaal te benutten en zoveel mogelijk appartementen uitzicht op de plas te geven. Door aan de boulevardzijde een plein te realiseren kunnen er schuin op de boulevard appartementen komen. Dit houdt in dat de 7 laagse plint met voorzieningen en woontorens gedeeltelijk verder van de boulevard af komt te liggen.

Het vereiste aantal woningen is te halen door de bouwhoogte van de torens definitief te verhogen van 20 naar 22 lagen. Tenslotte wordt ook het bouwblok aan de Corsicalaan over de volle diepte verhoogd van 6 naar 7 lagen. Dit wordt in de bestemming "centrumvoorzieningen" op de plankaart duidelijk weergegeven.

Stapelingspercentage

Het woningtal voor heel Nesselande is uiteindelijk lager uitgevallen dan het bestemmingplan mogelijk maakte. Het aantal gestapelde woningen hiervan is gelijk gebleven waardoor verhoudingsgewijs het stapelingspercentage in de matrix voor 2 gevallen moeten worden aangepast, te weten deelgebied 2 en het totale stapelingspercentage in heel Nesselande.

2.2.3. Planbeschrijving deelgebied 4.1 (centrum)

Deelgebied 4.1 is in het vigerend bestemmingsplan bestemd met een nog nader uit te werken bestemming. Inmiddels is het gebied voldoende uitgewerkt om het in deze herziening gelijk definitief te bestemmen. Hieronder volgt een omschrijving van het gebied.

Voor deelgebied 4.1 is een samenhangend stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin aan de westzijde een combinatie van voorzieningen en woningen in een 7 laagse plint en woningbouw in een drietal 22 laagse torens is gepland.

Aan de oostzijde zijn drie stedelijke woonblokken gepland, waar in het zuidelijke blok naast woningbouw ook voorzieningen als een bibliotheek zijn gepland.

Deelgebied 4.1 kent 3 bestemmingen te weten: "woningen", "centrumvoorzieningen" en "verkeersdoeleinden". Hieronder worden ze toegelicht.

Woningen

In de noordoostzijde van deelgebied 4.1 zijn 2 stedelijke woonblokken bestemd als "woningen". Deze twee stedelijke woonblokken, zullen respectievelijk 3 en 4 bouwlagen hoog zijn. Het derde stedelijk woonblok in het zuiden heeft de bestemming "centrumvoorzieningen" en wordt verderop toegelicht.

De woningen worden onder andere uitgevoerd als eengezinswoningen, appartementen en maisonnettes. Binnen het totale woonprogramma kunnen koop- en huurwoningen door elkaar worden gerealiseerd. De woningen hebben per blok een parkeervoorziening met een capaciteit van één parkeerplaats per woning op eigen terrein. De rest van de, volgens de parkeernorm conform de Rotterdamse Bouwverordening, benodigde parkeerplaatsen wordt in de directe omgeving op openbaar gebied gerealiseerd.

De twee woonblokken hebben eigen (private) binnenruimtes. Een gedeelte van de blokken maakt tevens contact met het buurtparkje bij de centrumvoorzieningen. Er worden binnen deze bestemming maximaal 131 woningen gerealiseerd. Hierbij dient wel in acht te worden genomen dat het totaal aantal woningen in de bestemming "Centrumvoorzieningen" plus het totaal aantal woningen in de bestemming "Woningen" plus het totaal aantal woningen in de bestemming "Centrum doeleinden" (deelgebied 4.2), maximaal 900 woningen bedraagt.

Voor deze twee woonblokken is eerder een conceptuitwerking gemaakt die indertijd mee ter visie is gegaan met de bouwplannen. De woonblokken zijn nu alsnog in de 2^e herziening opgenomen, onder meer aangezien dit deel uitmaakt van een groter, samenhangend geheel. Het gehele centrum is daarmee geïntegreerd in de 2^e herziening. Inmiddels zijn de twee woonblokken gerealiseerd.

Centrumvoorzieningen

De bestemming "Centrumvoorzieningen" bevindt zich aan de zuid- en westkant van deelgebied 4.1 en bestaat uit een combinatie van woonbebouwing, winkelbebouwing en een winkelplein op een ondergrondse parkeergarage aan de westkant en een stedelijk woonblok op verdiepte parkeergarage aan de zuidoostzijde. Deze bebouwing zal in verschillende hoogtes gerealiseerd worden. De westelijke bestemming "Centrumvoorzieningen" is daarin het meest gecompliceerd. Deze bebouwing zal aan de kant van de boulevard bestaan uit een plint van 7 lagen. Boven op deze plint komen 3 slanke woontorens. Het totaal aantal lagen van de torens bedraagt maximaal 22 lagen. De woontorens zijn middels een aanduiding "hoogteaccent toegestaan" op de plankaart aangeduid. Aan de oostzijde van het noordelijke blok is de hoogte maximaal 5 en maximaal 3 lagen. Ook dit is op de plankaart aangeduid. De maximale bouwdiepte van de 3, 5 en 7 laagse bebouwing bedraagt exclusief balkons en galerij 11,5 meter, indien het een eengezinswoning betreft en 15 meter voor appartementen.

Het zuidelijke stedelijke woonblok heeft ook de bestemming "Centrumvoorzieningen". De opbouw is qua woonprogramma gelijk aan de opbouw zoals hierboven over de twee stedelijke woonblokken onder de bestemming "Woningen" is beschreven. De hoogte van dit blok is echter groter, namelijk maximaal 7 lagen. Tevens zijn hierin woon/zorgeenheden en voorzieningen als een bibliotheek en sociaal cultureel werk mogelijk.

Zowel appartementen als eengezinswoningen in uiteenlopende financieringscategorieën maken een belangrijk deel uit van het plan. Totaal kunnen er in de bestemming "Centrumvoorzieningen" maximaal 644 woningen gerealiseerd worden. Hierbij dient wel in acht te worden genomen dat het totaal aantal woningen in de bestemming "Centrumvoorzieningen" plus het totaal aantal woningen in de bestemming "Woningen" plus het totaal aantal woningen in de bestemming "Centrum doeleinden" (deelgebied 4.2), maximaal 900 woningen bedraagt.

De bebouwing van de centrumvoorzieningen is dusdanig gesitueerd dat er twee pleinen ontstaan. Het winkelplein aan de kant van de boulevard en een buurtparkje in het midden van deelgebied 4.1. Op het plein bij de boulevard wordt horeca mogelijk gemaakt. Vanuit de woonplint en de woontorens boven het voorzieningenprogramma is er direct uitzicht op de boulevard en het winkelplein mogelijk, wat de sociale veiligheid ook buiten winkeltijden bevordert.

Alle voorzieningen worden overal in de bestemming mogelijk gemaakt op de begane grond en op de 1^e verdieping, tenzij in de onderstaande uitleg anders vermeld staat.

Het totale detailhandelprogramma beslaat een b.v.o. van 10.000 m². Hiervan zal ca. 3.600 m² b.v.o. worden ingevuld door supermarkten. Naast winkels voor dagelijkse goederen kunnen er non-food winkels en commerciële diensten komen. Hiermee kan worden ingespeeld op de recreatieve functie van de plas met assortimentsgroepen als speelgoed, sportartikelen en vrijetijdskleding.

Horeca is mede essentieel voor de verblijfswaarde en de verblijfsduur van het centrumgebied. Het horeca-aanbod kan bestaan uit enkele restaurants, een lunchroom, cafés met verschillende stijl en een snackbar, hier is maximaal een b.v.o. van 1200 m² voor gereserveerd. De horeca mag uitsluitend gerealiseerd worden aan de kant van de boulevard en aan het plein dat gericht is op de boulevard. Horeca is toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping.

Naast commerciële functies wordt naar verwachting circa 5.000 m² b.v.o. maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. De verschillende maatschappelijke voorzieningen zullen dicht tegen het winkelgebied aan liggen, zodat ze optimaal van elkaar kunnen profiteren. Gezamenlijk voor heel deelgebied 4 geldt 10.000 m² b.v.o. maatschappelijke voorzieningen.

Tevens is het mogelijk om kantoorruimte in het centrum te realiseren, met een maximum van 1500 m² b.v.o. kantoren voor heel deelgebied 4. De kantoren in deelgebied 4.1 mogen uitsluitend gerealiseerd worden aan de kant van de boulevard, de Common Green en aan beide pleinen. De kantoren zijn alleen toegestaan op de 1^e verdieping.

Parkeren zal zowel boven- als ondergronds opgelost worden conform de Rotterdamse Bouwverordening. Naast parkeerplaatsen voor auto's zullen er tevens voorzieningen voor het stallen van fietsen worden gerealiseerd.

Verkeersdoeleinden

De boulevard, de zuidelijke ontsluiting en de woonstraten zijn onderdeel van een 30 km-zone. Alleen bestemmingsverkeer maakt gebruik van deze wegen. Door hier een lagere maximum snelheid toe te staan, worden meerdere doelen bereikt: Een betere verkeersveiligheid, minder geluidhinder, en een beter verblijfsklimaat ter ondersteuning van de ruimtelijke- en gebruikskwaliteit.



Vogelvlucht centrum en badplaats Nesselande

2.3 Deelgebied 7



2.3.1 Inleiding

In het vigerende plan heeft deelgebied 7.1 de bestemming “Woondoeleinden” gekregen en bevindt zich binnen de invloedssfeer van het bestaande metrostation “De Tochten”. Om die reden is naast woningbouw de mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van 1500 m² b.v.o. kantoren en 600m² b.v.o. kleinschalige maatschappelijke voorzieningen.

Deelgebied 7.2 bevindt zich binnen de geluidzone van de A20. Dit zuidelijk puntje van deelgebied 7 bevindt zich buiten de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Om deze reden is binnen het huidige bestemmingsplan geen woningbouw mogelijk.

2.3.2 Herziening

Maatschappelijke voorzieningen

Als gevolg van een maatschappelijke ontwikkeling waarin wonen steeds meer aangevuld wordt met verzorgend comfort als bijvoorbeeld kinderopvang, lichamelijke verzorging etc., is in het uiteindelijke plan voor deelgebied 7.1 de nadruk veel meer op maatschappelijke voorzieningen komen te liggen. Deze voorzieningen zijn voor een deel direct aan het woongebouw gerelateerd. Voor het medisch centrum en het kinderdagverblijf is het noodzakelijk dat deze in de directe nabijheid van het woongebouw voor ouderen komt. Alle functies dragen in programmatistische zin bij aan de kwaliteit van de locatie in zijn geheel.

Hoewel in het bestemmingsplan al ruimte was voor niet-woonfuncties, maar met een grotere nadruk op kantoren, blijkt de noodzaak voor maatschappelijke voorzieningen groter dan verwacht.

Derhalve is het noodzakelijk dat de uitwerkingsnorm voor maatschappelijke voorzieningen in deelgebied 7 wordt verruimd naar een b.v.o. van 1750 m². Deze 1750 m² b.v.o. maatschappelijke voorzieningen zijn gerealiseerd worden in de op de plankaart aangegeven gebiedsaanduiding b.

Voor het aangegeven gebied is inmiddels een bouwvergunning verleend via een artikel 19 procedure.

Geluidsbelasting

Tijdens de planvorming is het noch door het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, noch door de ontwikkelaars van de bouwlocatie gelukt om geschikte kandidaten te vinden om deelgebied 7.2 in te vullen met een niet-geluidsgevoelige bestemming als bijvoorbeeld kantoren. Toch was het voor het plan van groot belang, dat de zuidpunt meteen wordt meegebouwd:

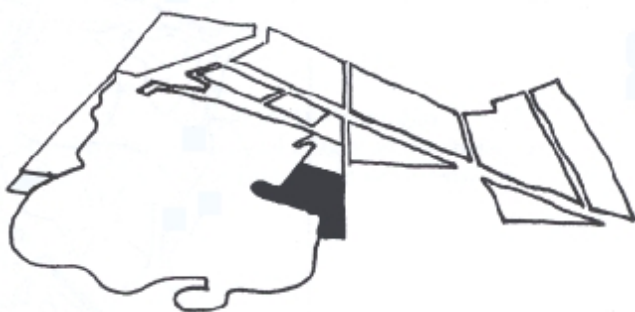
1. Het betreft een in bouwkundige zin lastig deel van de locatie.
2. Indien nu wordt mee ontwikkeld is de locatie meteen af, dit voorkomt jarenlange onzekerheid.
3. Door het in een keer meebouwen ontstaat een geluidsluwe situatie op het binnenterrein.

Door op deze plek uit te gaan van een hogere grenswaarde kon deelgebied 7.2 in één keer worden mee ontwikkeld. Nader akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat de locatie geheel buiten de 55dB(A) contour is gelegen. Met een relatief klein aantal woningen met een geluidsbelasting tot 55 dB(A) kon het stedenbouwkundig plan goed ingevuld worden.

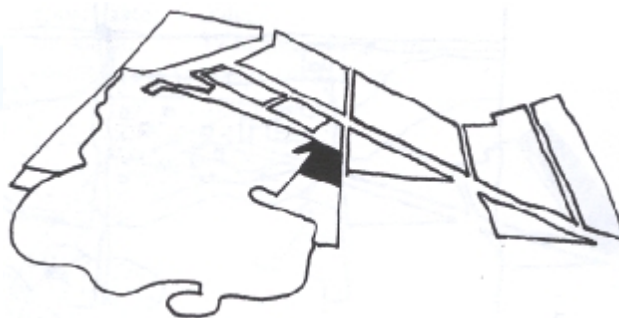
Bovendien had de gekozen situering tot gevolg, dat de bebouwing een akoestisch afschermende functie vervult naar het binnenterrein van deelgebied 7.2.

Voor het aangegeven gebied is inmiddels een bouwvergunning verleend via een artikel 19 procedure.

2.4 Deelgebied 10.1 en 11



ligging deelgebied 10.1



ligging deelgebied 11

2.4.1 Inleiding

In het vigerende plan is het oostelijke gedeelte van het Oeverpark, deelgebied 11, het deel dat het meest intensief zal worden gebruikt. Het ligt centraal ten opzichte van het omringende woongebied. Voor deelgebieden 10.1 en 11 gelden nu respectievelijk de bestemmingen "Gemengde doeleinden" en "Recreatieve doeleinden". Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is een recreatief programma mogelijk, gecombineerd met voorzieningen, 150 woningen en een hotel met een b.v.o. van 1500m². Aan het water is eveneens ruimte voor een woontoren van maximaal 15 bouwlagen. Grenzend aan de plas wordt ruimte gereserveerd voor uitgeefbaar terrein voor de commerciële recreatieve voorzieningen. De woonbebouwing aan de zuidzijde grenst aan de Wollefoppenweg. De bouwhoogte is maximaal 4 lagen. In de bestemming "Recreatieve doeleinden" is voor deelgebied 10.1 alleen een bouwmogelijkheid voor maximaal 200 m² horeca opgenomen.

2.4.2 Herziening

Recreatieve doeleinden en gemengde doeleinden

Onderzoek naar de recreatieve kansen van het gebied heeft duidelijk gemaakt dat versterking van de huidige toegestane recreatieve mogelijkheden noodzakelijk is om het plangebied daadwerkelijk aantrekkelijk te maken als regionaal recreatiegebied. Hiermee wordt voorzien in een behoefte aan dagrecreatiegebieden voor gezinnen in de directe omgeving van de stad. In de toekomst zal het Oeverpark voorzieningen en commerciële attracties met bovenwijkse betekenis gaan bevatten, naast recreatieve voorzieningen voor de aangrenzende wijken.

Hiertoe worden de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van recreatie verruimd en komen de bebouwingsmogelijkheden voor woningbouw te vervallen. De bestemmingen "Recreatieve doeleinden" en "Gemengde doeleinden" worden vervangen door de globale primaire bestemmingen "Water", "Verkeersdoeleinden", "Recreatieve voorzieningen I", "Recreatieve voorzieningen II", "Groenaanleg" en "Jachthaven".

De voor het Oeverpark voorgestelde aanpassingen brengen in het hele plangebied veranderingen en verschuivingen van de verschillende bestemmingen met zich mee. Hieronder worden de hoofdzakelijke veranderingen genoemd en gemotiveerd.

Hotel

Een hotel van maximaal 1500m² b.v.o. wordt in het vigerende bestemmingsplan mogelijk gemaakt in deelgebied 2, 11 of de bestemming "watersport, jachthaven". Deze mogelijkheid vervalt doordat dit niet rendabel te exploiteren is. Tegenwoordig is 18.000m² nodig om een combinatie mogelijk te kunnen maken met een kuuroord en/ of congrescentrum. Dit wordt mogelijk gemaakt in de bestemming "recreatieve voorzieningen II". Een dergelijk complex past in een recreatief gebied en wordt daarom op deze locatie geconcentreerd.

Jachthaven

Op basis van advies van deskundigen op het gebied van recreatieve voorzieningen en waterfronten is een jachthaven met ligplaatsen voor verhuur, verenigingen e.d. gesitueerd in het westelijk deel van het Oeverpark. Bovendien is vanwege de heersende windrichting de jachthaven op de punt van het Oeverpark een geschikte plek om in en uit te varen. Dit in tegenstelling tot de plek waar de jachthaven oorspronkelijk was bedacht.

De diverse watersportvoorzieningen (zeilen, duiken, waterski) alsmede horeca worden nu geconcentreerd in het Oeverpark zodat ze elkaar kunnen versterken en gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke voorzieningen (zoals parkeren). De horeca is essentieel voor een haalbaar te exploiteren watersportvoorziening. De jachthaven vormt de noordwestelijke beëindiging van het intensieve recreatiegebied en is een welkome aanvulling op de reeds geplande kabelskibaan.

Woonbebouwing

In het vigerend bestemmingsplan wordt in deelgebied 10.1 en 11 naast recreatie ook woningbouw mogelijk gemaakt. De woonbebouwing bestaat uit een woontoren van maximaal 15 lagen hoog en woningbouw met name langs de Wollefooppeweg. Door de noodzakelijke versterking van de recreatie is het niet meer wenselijk om dergelijk woonbebouwing toe te staan in het gebied. Langs de Wollefooppeweg is de bestemming veranderd in rustige parkactiviteiten, met een bebouwingsvrije zone van 50 meter.

2.4.3 Planbeschrijving deelgebied 10.1 en 11 (Oeverpark)

Deelgebieden 10.1 en 11 zijn in het vigerend bestemmingsplan bestemd met een nog nader uit te werken bestemming. Dit plan biedt inmiddels zoveel duidelijkheid dat er voor gekozen is om voor deze deelgebieden een definitieve bestemmingen te gebruiken waaraan meteen bouwvergunningen kan worden verleend. In deze bestemmingen worden de belangrijkste functionele en ruimtelijke elementen omschreven. Hieronder volgt een omschrijving van het plangebied en de bestemmingen.

Ruimtelijke opbouw

De ruimtelijke opbouw van het Oeverpark is zodanig, dat het recreatieve programma rondom een hoofdlaan, de Kosboulevard, is gegroepeerd. Deze loopt in oost-west-richting parallel aan de waterkant (de Parkoever) en verbindt het strand en de boulevard met de op het westelijke schiereiland gelegen jachthaven.

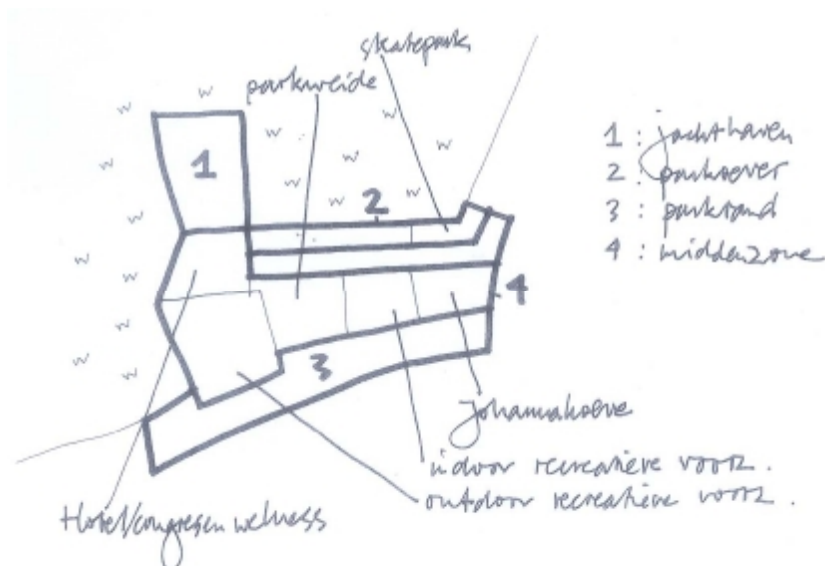
De Kosboulevard is zoveel mogelijk aan de noordzijde van het park gesitueerd. Een groot deel van het recreatieve programma bevindt zich in het direct aan deze laan grenzende middendeel (de Middenzone) van het park. Tussen het middendeel en het bestaande woongebied resteert een groene rustige tussenzone (de Parkrand) waar geen bebouwing mogelijk is.

Binnen deze opzet vormt de hogere bebouwing van het hotel op vanzelfsprekende wijze de beëindiging van de hoofdlaan. Het ondersteunt de ruimtelijke opbouw van het park en vormt tevens een herkenningspunt op de schaal van de wijk en de plas.

Het park heeft een grotendeels openbaar karakter. Het zal gebruikt worden als wandelgebied, maar ook als verblijfsruimte. In het park is ruimte om uit te geven aan ondernemers die daar recreatieve voorzieningen kunnen realiseren. Deze moeten voorzien in de vraag naar recreatieve attracties en zullen het park extra levendigheid geven.

Het Oeverpark kan in ruimtelijke zin worden opgedeeld in vier deelgebieden met elk hun eigen karakter, eigen sfeer en kenmerkend gebruik:

De Jachthaven (bestemming "Jachthaven"), de Parkoever (bestemming "Groenaanleg" en "Recreatieve voorzieningen I"), de Parkrand (bestemming "Groenaanleg") en de Middenzone (bestemming "Recreatieve voorzieningen I + II" en "Groenaanleg").



Indeling Oeverpark

Jachthaven

De Jachthaven ligt als een schiereiland in de plas. De bestemming "Jachthaven" bevat watergebonden voorzieningen. De zeilsport bepaalt voor een groot deel de invulling van de jachthaven. Gemotoriseerde boten zijn hier niet toegestaan, elektrische motorbootjes wel. In het te vestigen watersportpaviljoen bestaat naast ruimte voor het zeilen ook de mogelijkheid om andere watersporten te accommoderen. Horeca is een essentieel onderdeel van het watersportpaviljoen. Er komen terrassen rondom en een strandje. Het terrein van de Jachthaven is erg open waardoor de activiteiten in de haven en de gebouwen de uitstraling in sterke mate bepalen.

De Jachthaven wordt omkaderd door een pier en strekdam. Het uit te geven deel van de jachthaven onderscheidt drie delen: een nat deel, een droog deel en het watersportpaviljoen.

De volgende randvoorwaarden worden gehanteerd voor de inrichting van de jachthaven:

- Het natte deel bevat ruimte met de steigers, ligplaatsen en manoeuvreerruimte en is minimaal 0,6 ha groot.
- Er is capaciteit voor circa 100 ligplaatsen voor kleine boten.
- De maximale oppervlakte van het watersportpaviljoen is 2.700 m² b.v.o., waarvan een winkel met een b.v.o. van maximaal 100 m² en een kantoor met een b.v.o. van maximaal 100m² deel mogen uitmaken.
- Het paviljoen is maximaal 12 meter hoog.
- Het droge gedeelte bestaat overwegend uit verblijfsgebied, parkeerterrein.
- Op het droge gedeelte zijn maximaal 3 bedrijfswoningen met een maximale hoogte van 8 meter en een maximaal volume van 600 m³ per woning toegestaan.

In de jachthaven is ruimte voor bijzondere installaties mits deze samenhangen met het functioneren van de daar beoefende sporten (wedstrijdtoren, kraan).

Parkoever

De Parkoever ligt aan noordzijde van het Oeverpark langs de kabelskibaan en wordt bestemd met de bestemming "Groenaanleg" en "recreatieve voorzieningen I".

De Parkoever is volledig openbaar en de relatie met de plas is hier het meest direct. In de hele zone heeft men zicht op het water, waarbij een kabelskibaan als aantrekkelijke blikvanger kan werken. Naast gras en boomgroepen bepalen openbare sport- en spel voorzieningen de sfeer in Parkoever. De Parkoever geldt als de 'recreatief actieve strip' van het park en bevat onder meer een speelplek en aan de oostkant een skatepark. Het skatepark moet worden gezien als een bouwwerk, hier kan ook onder een hoog gelegen baan een verhuur van skates, winkeltje of broodjeszaak gerealiseerd worden. Het skatepark heeft een maximale hoogte van 5 meter.

Parkrand

De Parkrand ligt langs de Wollefooppeweg en heeft uitsluitend de bestemming "Groenaanleg". De Parkrand loopt vanaf de zuidoever van de bestaande plas door in het zuidelijk deel van de Common Green. De Parkrand is in het midden van het park ongeveer 100 meter breed en versmalt aan de westzijde tot minimaal 50 meter. In de Parkrand ligt het accent op de rustige wandeling of fietstocht.

Middenzone

De middenzone beslaat het centrale deel van het park en heeft de bestemmingen "Groenaanleg" en "Recreatieve voorzieningen I en II". De zone is diffuus geled in meerdere open ruimten waarin openbaar groen, de historische boerderij Johannahoeve en enkele grote recreatieve attracties liggen. Centraal in de middenzone van het Oeverpark ligt een grote open parkweide. Deze parkweide dient vooral als multifunctionele open speelruimte. Een gedeelte van de weide dient als overloop voor parkeren op piekdagen. Hieronder worden betreffende onderdelen beschreven die vallen in de Middenzone.

Outdoorrecreatie (recreatieve voorzieningen I)

In het meest westelijke deel van het park en grenzend aan de Zevenhuizerplas komt een kavel met openlucht recreatieve voorzieningen. De kavel bevat een groot oppervlak aan buitenruimte waar gebouwen in worden opgenomen voor recreatieve activiteiten. Voor de invulling van deze kavel kan worden gedacht aan een buitensportcentrum, clubhuis scoutingvereniging, tennisbaan, etc. De volgende eisen worden aan deze kavel gesteld:

- De hoofdentree naar het terrein van de openlucht recreatieve voorziening moet zijn gesitueerd aan de Kosboulevard.
- De bebouwing in het park mag niet dichter dan 15 meter bij de bestemmingsgrenzen liggen.
- De maximale vloeroppervlakte van de bebouwing is 2.500 m² b.v.o. Het maximale grondoppervlak bedraagt 2000m² b.v.o.
- De maximum bouwhoogte is 8 meter.
- Binnen het bouwperceel is tevens een uitkijktoren van ten hoogste 30 meter mogelijk.
- De ontsluiting geschiedt door middel van één of meerdere bruggen met een maximale breedte van 3,50 meter.

Johannahoeve (recreatieve voorzieningen II)

De Johannahoeve behoudt haar huidige karakter en komt als een statig klein buitenplaatsje omgeven door water in het park te liggen. Het gebouw heeft een beperkte uitbreidingsmogelijkheid gekregen, te weten dat het bouwperceel van 8.000 m², inclusief uitbreiding, maximaal 10% bebouwd mag worden. Deze uitbreiding mag bestaan uit één bouwlaag plus kap. Op deze plek mag horeca of maatschappelijke voorzieningen toegestaan worden tot maximaal 800 m² b.v.o. De ontsluiting geschiedt door middel van een of meerdere bruggen met een maximale breedte van 3,50 meter.

Indoor recreatieve voorziening (recreatieve voorzieningen II)

De indoor recreatieve voorziening ligt aan de oostkant van het Oeverpark en is door water omgeven. Voor de invulling van deze kavel kan worden gedacht aan een indoor speelparadijs, sauna, bowlingbaan, beautyfarm, sporthal, etc.

Voor de indoor recreatieve voorziening gelden de volgende randvoorwaarden:

- Het bouwperceel heeft een oppervlakte van maximaal 1 ha.
- De entree zal moeten worden gesitueerd aan de aangrenzende bestemming "verkeersdoeleinden"
- De bebouwing dient minimaal 20 meter vanaf de aangrenzende bestemming "verkeersdoeleinden" te liggen.
- Het maximum bebouwingspercentage is 50% van het bouwperceel.
- De bebouwing mag niet hoger zijn dan 12 meter.
- De ontsluiting geschiedt door middel van één of meerdere bruggen met een maximale breedte van 3,50 meter.

Hotel/Congres/welness (recreatieve voorzieningen II)

Het hotel/congres/ wellness is het meest opvallende gebouw in het Oeverpark; zowel door de vorm als de markante plaats in het park. Het gebouw kan uitsluitend gerealiseerd worden aan de noordwestkant van het Oeverpark tegen de bestemming "Jachthaven" aan.

Voor het gebouw gelden de volgende randvoorwaarden:

- Het bouwperceel heeft een oppervlak van 0,8 ha groot.

- De bebouwing ligt aan de noordelijke en zuidelijke zijanten minstens 12 meter uit bouwperceelsgrens. Voor maximaal 1/3 deel van de gevellengte mag hiervan worden afgeweken tot een minimale afstand van 6 meter mits de hoogte maximaal 2 bouwlagen bedraagt.
- De entree van het hotel is gesitueerd aan het eind van de Kosboulevard.
- Het maximale bebouwingspercentage is 75% van het bouwperceel.
- Voor het hotel geldt een maximale omvang van 175 kamers.
- De bebouwing heeft een totale omvang van maximaal 18.000 m² b.v.o. waarvan maximaal 12.000 m² b.v.o. gerealiseerd mag worden in de onderste 2 lagen met een maximaal grondoppervlak van 6.000 m² b.v.o. De overige maximaal 6.000 m² b.v.o. mag gerealiseerd worden in de overige maximaal 8 lagen. Van de hoogte mag afgeweken worden indien er op het basement van 2 lagen een slanke toren van maximaal 13 lagen komt. De oppervlakte van laag 3 t/m 15 mag dan niet meer bedragen dan 450 m² per verdieping.

De bestemming "Recreatieve voorzieningen II" komt ook voor ten westen en aan de westkant van de bestemming "Watersport, jachthaven". Dit is voor de realisatie van een horecavestiging of een maatschappelijke voorziening. Meer hierover wordt beschreven in de toelichting onder de bestemming "Water" en "Watersport, jachthaven" in paragraaf 2.5.

Naast de bestemmingen "Jachthaven", "Groenaanleg", "Recreatieve voorzieningen I" en "Recreatieve voorzieningen II" komen in het Oeverpark tevens de bestemmingen "Water" en "Verkeersdoeleinden" voor:

Water

De bestemming "Water" begrenst het park aan de noord- en westzijde. Het park is volledig op het water georiënteerd. De vormgeving van de plasoevers varieert. In de jachthaven zijn harde overgangen als kademuuren, strekdammen en beschoeiingen noodzakelijk. Aan de noordkant van de bestemming "Recreatieve voorzieningen I" wordt het water gebruikt voor een kabelskibaan, deze wordt hieronder behandeld.

Kabelskibaan

Voor deze activiteit wordt een deel van de waterplas gereserveerd, namelijk 360 bij 160 meter. Naast de baan zijn nog een startplatform en clubhuis/terras nodig voor het functioneren van deze attractie.

Verkeersdoeleinden

De toekomstige auto-ontsluiting vindt plaats vanaf de boulevard, aan de oostzijde van het park. Via de wijkontsluitingsweg is er aansluiting met de regionale weg N 219 richting Zevenhuizen en met de rijksweg A-20 of de Hoofdweg beiden richting het zuiden bij Nieuwerkerk aan de IJssel. De Wollefoppenweg is als doorgaande autoverbinding geknipt maar blijft wel bestaan als route voor langzaam verkeer. Vanuit Zevenkamp kan men met de auto via Wollefoppenweg tot aan, maar niet in het park komen. Dit geldt niet voor fietsers en wandelaars.

De Kosboulevard is de hoofdontsluiting voor auto's in het Oeverpark. De recreatieve attracties worden alle direct vanaf deze laan ontsloten. De Kosboulevard is tevens de belangrijkste locatie voor het parkeren. De laan bestaat uit twee rijbanen met een middenberm. Ten tijde van grote drukte bestaat de mogelijkheid de parkeercapaciteit te vergroten door haaks te parkeren in de middenbermen.

2.5 Water en watersport, jachthaven

2.5.1 Inleiding

In het vigerend plan zijn de gronden aangewezen voor "water" bestemd voor de waterhuishouding en de recreatie te water, met de daarbij behorende voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige, recreatieve en/of verkeerskundige aard worden gerealiseerd.

2.5.2 Herziening

Horeca

Binnen de bestemming “water” zijn geen bouwwerken toegestaan. Ter versterking van de recreatieve voorzieningen dient er bebouwing gerealiseerd te worden ten behoeve van horeca en/of maatschappelijke doeleinden naast de bestemming “Watersport, jachthaven”. Dit houdt in dat op deze plek de bestemming “water” vervangen zal worden voor de definitieve bestemming “recreatieve voorzieningen II”. Ook wordt de bestemming “Watersport, jachthaven” vervangen worden door de bestemming “recreatieve voorzieningen II” omdat horeca niet toegestaan is in het vigerend plan. Hier mag bebouwing gerealiseerd worden ten behoeve van horeca en/of maatschappelijke doeleinden met maximaal b.v.o. van 300m² en met een maximale bouwhoogte van 7 meter.

2.6 Linten

2.6.1 Inleiding

In het bestemmingsplan Nesselande wordt uitgegaan van opname van de twee historische linten Ringvaart en Wollefoppenweg. Beide linten hebben immers een aantal ruimtelijke en functionele kwaliteiten, die veelal als waardevol worden beschouwd. Dit betekent echter niet dat de linten geen veranderingen kunnen ondergaan. Door de realisatie van nieuwbouw in Nesselande zullen beide linten een deel van hun oude karakter verliezen. Een nieuwe kijk op de linten is daarom onvermijdelijk. Heroriëntatie op de positie en de invulling van zowel de Ringvaart als de Wollefoppenweg is noodzakelijk. Tevens kunnen bestaande knelpunten als doorgaand autoverkeer en milieuhinder worden opgelost. Tenslotte bevatten de linten mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen aan hun huidige eigenschappen.

Samengevat luidt de opgave voor de linten:

- het behouden van zoveel mogelijk bestaande kwaliteit;
- het oplossen van ‘onvolkomenheden’ in de linten;
- het ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten.

2.6.2 Herziening

Aanlegvergunningstelsel

De linten bevatten een aantal panden, die vanwege hun historie of verschijningsvorm behouden zouden moeten blijven. In het bestemmingsplan Nesselande wordt deze kwaliteit nog niet geborgd. Er is een selectie gemaakt van panden die nog niet beschermd worden door de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening Rotterdam 2003, maar wel van belang zijn. Hiervoor zijn de volgende criteria gebruikt:

- panden die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (uitgevoerd door Provincie Zuid Holland)
- panden die zijn opgenomen in de inventarisatie van de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle (uitgevoerd door Stichting Stad en Land)
- panden die refereren aan de historie van het gebied
- panden die behoudenswaardig zijn vanwege een bijzondere architectuur

In de bijlage behorende bij de voorschriften is een lijst opgenomen van de selectie met panden die behouden moeten blijven. Voor de sloop van deze panden is nu een aanlegvergunning opgenomen. Deze wordt slechts verleend indien ter plaatse van het te slopen bouwwerk herbouw zal plaatsvinden, die voor wat betreft de volgende stedenbouwkundige kenmerken zoveel mogelijk overeenkomt met het te slopen pand:

- situering op de kavel
- bouwhoogte
- bebouwingsoppervlak
- bebouwingstype
- dakopbouw
- nokrichting

3. Water

3.1. Beleidskader Water

Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Nota Ruimte (2004). De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die hieruit voortkomen omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit.

Daarnaast hecht het rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten en waterschappen, zowel qua inhoud als financiering, beschreven. Er is een werknorm vastgelegd voor de kans dat het oppervlaktewater het niveau van het maaiveld overschrijdt (o.a. in bebouwd gebied).

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor onder andere bestemmingsplannen. De wijziging op het Besluit op de Ruimtelijke Ordening per 1 november 2003 regelt vooral een verplichte waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan en een uitbreiding van het vooroverleg.

Sinds eind 2000 is ook de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Die richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. In dit plan wordt het provinciaal beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. In het beleidsplan is veel aandacht voor stedelijk waterbeheer met voldoende waterberging in stedelijk gebied. Voorts stelt de provincie Zuid-Holland in haar nota 'Regels voor Ruimte' het opnemen van een waterparagraaf in een bestemmingsplan verplicht en heeft zij als richtlijn 10% oppervlaktewater in bebouwd gebied geformuleerd, mits er geen overeenstemming met de waterbeheerder wordt bereikt. Is er wel overeenstemming tussen de gemeente en de waterbeheerder over het percentage te realiseren oppervlaktewater, dan gaat de provincie hiermee akkoord. Dit betekent dat zowel percentages beneden als boven de 10% kunnen worden afgesproken. In het RR2020, het ruimtelijk plan voor de regio Rotterdam, staat deze vuistregel ook beschreven. Als nuancering wordt hier genoemd dat al naar gelang de stedenbouwkundige en waterhuishoudkundige toestand op de locatie het percentage kan wijzigen. Daarnaast wordt in het RR2020 aangehaakt bij de trits vasthouden - bergen - afvoeren. Om een goede waterkwaliteit te bevorderen dient volgens het RR2020 aangesloten te worden bij een andere trits uit het nationaal beleid, te weten de trits schoonhouden - scheiden - zuiveren.

In de deelstroomgebiedsvisionen is voor Rotterdam de opgave het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer.

Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en plantrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

3.2. Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De waterbeheerder in Nesselande is het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De basisafspraken tussen gemeente en hoogheemraadschap over het nieuw te realiseren watersysteem Nesselande zijn vastgelegd in een convenant (2002). Het Hoogheemraadschap heeft in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op de waterparagraaf van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Nesselande. Deze reactie is met het Hoogheemraadschap besproken en op basis daarvan is het hoofdstuk water op een aantal punten aangepast en aangevuld.

3.3. Plangebied

Bij de planvorming van Nesselande is veel aandacht besteed aan de waterhuishouding. Er is een integraal waterbeheersysteem ontwikkeld dat aansluit bij de beleidslijnen die zijn uitgezet in de Derde Nota Waterhuishouding. Het Rijksbeleid op het gebied van water is thans vastgelegd in de 4^e Nota Waterhuishouding (december 1998) die na het opstellen van het bestemmingsplan Nesselande in werking trad.

Hieronder wordt ingegaan op de veranderingen die de 2^e herziening mogelijk maakt ten opzichte van het bestemmingsplan Nesselande en de gevolgen die deze veranderingen kunnen hebben op de waterhuishouding. Er wordt hier geen beschrijving van het watersysteem in Nesselande gegeven.

3.3.1 Verhard oppervlak

Als in een gebied het verhard oppervlak toeneemt dan stroomt hemelwater sneller af, waardoor de kans op wateroverlast bij piekbelasting toeneemt. Daarom dient een toename van verhard oppervlak te worden gecompenseerd door te realiseren van meer oppervlaktewater.

De 2^e herziening van het bestemmingsplan Nesselande verruimt de mogelijkheden om in delen van het plangebied hoogte-accenten te realiseren. Zelfstandige kantoren kunnen gerealiseerd worden binnen de bedrijfsbestemming. De mogelijkheid om bij het metrostation "De Tochten" maatschappelijke voorzieningen te realiseren is verruimd. Het maximaal toegestaan aantal woningen per deelgebied blijft echter gelijk aan het bestemmingsplan. Dit leidt derhalve niet tot een toename van verhard oppervlak ten opzichte van wat reeds in het bestemmingsplan is toegestaan.

De grootste verandering die de 2^e herziening mogelijk maakt is de verruiming van bebouwingsmogelijkheden voor recreatie in het Oeverpark. Het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden voor recreatie hoeft echter niet te leiden tot een toename van het verhard oppervlak. De mogelijkheid voor woningbouw in het Oeverpark vervalt en dit betekent minder verhard oppervlak. Of per saldo sprake zal zijn van een toename van het verhard oppervlak valt daarom niet te zeggen. Daarnaast is een eventuele toename van verhard oppervlak niet strijdig met het convenant en zal in onderling overleg met het hoogheemraadschap worden opgelost.

3.3.2 Oppervlaktewater

In de 2^e herziening heeft een verschuiving plaatsgevonden tussen de bestemming "Water" en andere bestemmingen. De bestemming "Wonen aan het water" is groter geworden ten koste van de bestemming "Water" en daarbij in de buurt is een nieuw bestemmingsvlak "Recreatieve voorzieningen II" opgenomen i.p.v. water. Dit betekent dat respectievelijk circa 1 hectare en 0,5 hectare van de Zevenhuizerplas land kunnen worden in plaats van water. Bij het Oeverpark heeft een locatie van circa 3,5 hectare die in het bestemmingsplan Nesselande bestemd was als "Recreatieve doeleinden" in de 2^e herziening de bestemming "Water" gekregen. De bestemming "Water" neemt hierdoor in totaal toe met 2 hectare. De gevolgen van deze veranderingen op de waterhuishouding zullen minimaal zijn. Alle bovengenoemde bestemmingen zijn (mede)bestemd voor water. De daadwerkelijke grootte van de Zevenhuizerplas wordt door deze veranderingen nauwelijks beïnvloed. Een aantal bestemmingen in de 2^e herziening blijven uit te werken bestemmingen. Al deze bestemmingen zijn mede bestemd voor water. In het uitwerkingsplan zullen de geplande of reeds gerealiseerde watergangen een maatbestemming krijgen.

3.3.3 Waterkwaliteit

De Zevenhuizerplas heeft een uitstekende waterkwaliteit. Het is belangrijk voor de ecologische waarde van de plas en voor de recreatie dat de waterkwaliteit goed blijft. Het noordelijke deel van de Zevenhuizerplas is in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu aangewezen als waterparel. De Zevenhuizerplas ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Iedere maand worden watermonsters genomen voor het bepalen van de chemische samenstelling.

De Zevenhuizerplas heeft met een oppervlakte van 200 hectare en een gemiddelde diepte van 15 meter een inhoud van circa 30 miljoen m³ water. Doordat de Zevenhuizerplas relatief diep is, treedt in de zomermaanden stratificatie op in de diepe delen. Dit bevordert de bezinking en leidt ertoe dat nutriënten worden vastgelegd in de waterbodem. Dit zelfreinigend vermogen heeft daardoor een positief effect op de waterkwaliteit.

Door de recreatie in en om de Zevenhuizerplas komen er nutriënten en andere vervuiling in het water terecht. Dit wordt veroorzaakt door zwemmers, vaarverkeer, zwerfvuil en de kabelskibaan. De kabelskibaan levert nauwelijks vervuiling op. Om de goede waterkwaliteit te waarborgen is in de Algemene Verordening Recreatieschap Rottemeren opgenomen dat vaarverkeer met fossiele brandstofmotoren niet is toegestaan op de Zevenhuizerplas, daardoor tredt eveneens nauwelijks vervuiling op.

De bovenstaande vervuilingen treden op bij een autonome ontwikkeling, hieronder staan de effecten van de planontwikkeling op de waterkwaliteit beschreven.

Planontwikkeling

In de 2^e herziening wordt de recreatie in het Oeverpark geïntensiveerd. Dit betekent dat er meer bezoekers naar het Oeverpark komen. Dit toegenomen bezoekersaantal is het meest bepalend voor de effecten van de planontwikkeling op de waterkwaliteit. De recreanten dragen bij aan de hoogte van de concentratie stikstof en fosfor in het water. De stikstofconcentratie bij planrealisatie komt uit op 7,8 mg/l. Ten opzichte van de autonome ontwikkeling gaat het om een toename van slechts 0,22 µg/l. De concentratie aan fosfor bij planrealisatie komt uit op 0,05 mg/l. De toename ten opzichte van de autonome ontwikkeling is slechts 0,21 µg/l.

Het verplaatsen van de jachthaven brengt geen andere effecten op de waterkwaliteit in de gehele Zevenhuizerplas met zich mee. Het gaat hierbij vooral om de effecten van de antifouling.

3.3.4 Riolering

De nieuwbouw in het Oeverpark wordt aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Relatief schoon regenwater wordt zo niet langer rechtstreeks naar een afvalwaterzuiveringinstallatie getransporteerd maar naar nabijgelegen singels die niet in verbinding staan met de Zevenhuizerplas.

3.3.5 Waterveiligheid

In het Oeverpark komt hier en daar een gebouw. Om wateroverlast te voorkomen, is een richtlijn vastgesteld voor de hoogte waarop het vloeroppervlak wordt gerealiseerd. Deze richtlijn geeft aan dat het vloerpeil van nieuwe objecten bij voorkeur 1,30 m boven het waterpeil moet liggen. Het kan eventueel ook lager, maar dan moeten er voorzieningen getroffen worden om wateroverlast te voorkomen. Het maximale waterpeil in de Zevenhuizerplas NAP -5,20 m. Het vloerpeil van nieuwe bebouwing ligt dus bij voorkeur op NAP -3,90 m. Wateroverlastgevoelige delen van de bebouwingen dienen niet onder dit niveau te worden aangelegd.

Binnen de afgebakende zwemzone zijn geen problemen met de veiligheid voor zwemmers te verwachten. Buiten de zwemzone kunnen zwemmers beïnvloed worden door:

- stroming ten gevolge van windwerking,
- onderkoeling door verwisseling van warme bovenlaag met koude onderlaag,
- de kabel-skibaan
- recreatievaart.

Vanuit preventie is het verstandig om op het zwemstrand waarschuwborden te plaatsen die deze risico's voor de zwemmers aan geven. Het zwemgedeelte is reeds gereserveerd met drijflijnen en de kabel-skibaan wordt afgescheiden met een drijvende steiger of een ballenlijn. Bovendien is het verstandig om in de jachthaven de botenbezitters te informeren dat in en nabij de zwemzone niet mag worden gevaren of aangelegd.

4. Milieu

4.1. Beleid

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen.

De hoofdlijnen van het Rotterdamse milieubeleid zijn vastgelegd in het Rotterdams Milieuperspectief 2002 - 2007. Dit derde Rotterdamse Milieubeleidsplan (RMP3) ligt in het verlengde van het in 1995 vastgestelde RMP2. De nadruk ligt nu echter meer op de methodes en instrumenten om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te bereiken.

Om die redenen is de RMP3 gekoppeld aan het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam. De collegeprioriteiten zijn daarbij vertaald naar een zevental Speerpunten Milieu, te weten:

1. beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieuregelgeving;
2. richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
3. veiligstellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
4. waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door met een consequente vergunningvergeving en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
5. het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
6. veiligstellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
7. de eerstvolgende rapportage luchtkwaliteit wordt van een strategie voorzien, waarbij realistische normen worden gecombineerd met realistische maatregelen.

In maart 2001 is het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (het structuurplan voor de gemeente Rotterdam) vastgesteld. In het RPR 2010 worden met betrekking tot milieu en gezondheid aandachtsgebieden en kwaliteitsgebieden aangegeven. In de aandachtsgebieden is de milieubelasting zo hoog dat de kans op gezondheidsklachten van de bevolking niet acceptabel is. Kwaliteitsgebieden zijn gebieden waar de milieukwaliteit met betrekking tot geluid, luchtverontreiniging en externe veiligheid juist uitzonderlijk goed is. Deze gebieden zijn in Rotterdam zelf nauwelijks aanwezig. De in het RPR 2010 gestelde ambitie is om de kwaliteitsgebieden te handhaven en uit te breiden en om de aandachtsgebieden in aantal en omvang te verminderen.

4.2 Milieu effectrapportage

4.2.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r.¹. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

¹ Richtlijn van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 27 juni 1985 (85/337/EEG) (PbEG 1985, L175/42) laatst gewijzigd door de Richtlijn van de Raad van 3 maart 1997 (97/11/EG) (PbEG 1997, L73/7).

4.2.2 Plan/besluit

Het voornemen om de reeds geplande recreatieve voorzieningen in de Badplaats Nesselande te intensiveren en versterken heeft mogelijk effecten op de bestaande (milieu)situatie in het gebied. Daarom wordt gekoppeld aan de besluitvormingsprocedure over de herziening van het bestemmingsplan de procedure voor de milieueffectrapportage doorlopen. Met het doorlopen van deze procedure krijgen de milieueffecten van de voorgenomen intensivering en versterking van de recreatieve voorzieningen in Badplaats Nesselande een duidelijke plaats in de besluitvorming. De verplichting om de m.e.r.-procedure te volgen volgt uit het Besluit m.e.r. 1994. Onderdeel C 10.1 van de Bijlage van dit besluit geeft aan dat dit moet in gevallen dat nieuwe recreatieve voorzieningen meer dan 500.000 bezoekers per jaar trekken. De intensivering van het Oeverpark kan maximaal 1.033.000 bezoeken trekken. Onderdeel D 10.3 van het besluit geeft bovendien aan, dat de aanleg van een jachthaven met 100 of meer ligplaatsen een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is. De verschuiving van de andere functies en bestemmingen die in dit bestemmingsplan worden geregeld zijn niet m.e.r.-plichtig.

Het milieueffectrapport (MER) beschrijft de milieueffecten van de intensivering en versterking van de recreatie in het Oeverpark die door de 2^e herziening mogelijk wordt gemaakt. De effecten van de voorgenomen activiteit (de 2^e herziening) worden vergeleken met de milieueffecten van de autonome ontwikkeling. De autonome ontwikkeling wordt ook wel het nulalternatief genoemd, en betreft de ruimtelijke ontwikkeling van het plan- en studiegebied zoals die momenteel mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan Nesselande.

Meest milieuvriendelijk alternatief

Naast het nulalternatief en de voorgenomen activiteit is er ook een meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) beschreven (zie H 13 van het milieueffectrapport). Dit is het alternatief waarbij de nadelige gevolgen voor het milieu worden voorkomen, of voor zover dat niet mogelijk is zoveel mogelijk worden beperkt, gebruik makend van de best bestaande mogelijkheden ter bescherming van het milieu. Uit de effectbeschrijving die voor de voorgenomen activiteit is uitgevoerd, is naar voren gekomen, dat dit alternatief relatief weinig negatieve effecten met zich mee brengt, die bovendien goed te mitigeren zijn. Op grond hiervan is besloten geen afzonderlijk alternatief te ontwerpen, maar de voorgenomen activiteit aan te vullen met maatregelen die de toch al beperkte effecten mitigeren of kansen bieden om positieve effecten te sorteren. Alleen ten aanzien van de energievoorziening is in het MMA niet een aanvullende maatregel voorgesteld, maar een alternatief. Dit alternatieve voorstel is van een volwaardige effectbeschrijving voorzien. Hieronder is aangegeven of deze maatregelen in het bestemmingsplan zijn opgenomen:

- Sociale veiligheid: Een goed verlichtingsplan om de sociale veiligheid te optimaliseren kan niet in een bestemmingsplan worden geborgd, hier dient bij de inrichting van het park aandacht aan te worden besteed.
- Verkeer en vervoer: Op een topdag voor de recreatie zou (parkeer)hinder in de woonwijk kunnen ontstaan. Om dit te voorkomen zouden er overloopparkerplaatsen op het bedrijventerrein Nesseland kunnen worden gerealiseerd. Ook zouden er doorstromingsbevorderende maatregelen getroffen kunnen worden. De topdagen zullen echter in het weekend en bij vakantie zijn, er zijn dan al parkeerplaatsen op het bedrijventerrein beschikbaar. Of er op topdagen doorstromingsmaatregelen mogelijk en nodig zijn zal de praktijk moeten uitwijzen.
- Externe veiligheid: Het lage groepsrisico van de aardgasleiding zou nog verder beperkt kunnen worden door het aanbrengen van dichte beplanting langs de Wollefoppenweg. Het gebied langs de Wollefoppenweg heeft echter de bestemming "Groenaanleg" gekregen waardoor de aanwezigheid van grote groepen recreanten afdoende wordt beperkt.
- Energie: Naast een aansluiting van het Oeverpark op de stadsverwarming zijn er ook nog milieuvriendelijker energiesystemen denkbaar. Het is echter niet nodig hierover in het kader van dit bestemmingsplan een beslissing te nemen. Dit komt bij de bouwplannen aan de orde.
- Water: Door toepassing van duurzame materialen kunnen effecten op de waterkwaliteit verder verkleind worden. Dit kan echter niet in een bestemmingsplan worden geborgd. Hier dient voor een deel bij de bouw-/aanlegvergunning en deels bij het gebruik van de kabelskibaan en de jachthaven aandacht aan te worden besteed.
- Natuur: In het MER worden een aantal maatregelen ten behoeve van verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels beschreven. Dit zijn inrichtingsmaatregelen, hierover hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen beslissing te worden genomen.

4.3 Milieuzonering

De gemeente Rotterdam stuurt al sinds de jaren '50 de inpasbaarheid van inrichtingen binnen de gemeentegrens door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen vernoemd in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Vanaf het begin van de jaren '90 wordt gebruikt gemaakt van de bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (de zogenaamde VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering).

De VNG-lijst geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandswaarden' gegeven. De hinderaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. Er wordt uitgegaan van de milieugevoelige functie wonen. Deze informatie over milieukeurmerken is *indicatief* en is niet als norm of richtlijn bedoeld.

De lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan heeft geen betrekking op activiteiten zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie. In de Rotterdamse praktijk krijgen dergelijke activiteiten een andere bestemming. De indicatieve afstanden uit de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering worden gebruikt bij het ontbreken van nadere informatie over milieuhinder.

De VNG-lijst is vertaald naar de Rotterdamse situatie. Hiervoor is de gemeente Rotterdam verdeeld in vijf gebiedstypen, te weten:

- 'rustige woonwijk'; de woonvlekken zijn gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 2;
- 'gemengde wijk'; het gaat hier om een bepaalde mate van functiemenging. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3;
- 'industriegebied I'; dit zijn gebieden met overwegend lichte en middelzware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 4;
- 'industriegebied II'; gebieden met overwegend middelzware tot zware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 5;
- 'industriegebied III'; overwegend zware bedrijven voeren binnen deze gebieden de boventoon. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 6.

Naast de gebiedstypen die bepaald worden door de mate van menging van bedrijfsactiviteiten en wonen, zijn er ook gebieden waarin géén dan wel nagenoeg geen bedrijfs- en woonfuncties voorkomen. Deze gebieden worden aangeduid als overgangsgebieden en worden gelijk gesteld met 'gemengde wijk'. Dit houdt in dat ook hier activiteiten toegestaan zijn tot en met milieucategorie 3.

Bedrijfsactiviteiten in of nabij het plangebied

Het bedrijventerrein Nesselande laat bedrijven in milieucategorie 3 toe, hiervoor geldt een indicatieve afstand van 100 meter tot woningen. De woningen in deelgebied 7.2 (reeds gerealiseerd) liggen op meer dan 100 meter van het bedrijventerrein zodat wordt voldaan aan de milieuzonering. Er zijn geen andere relevante bedrijven in de omgeving van de 2^e herziening.

Overige activiteiten in of nabij het plangebied

Het bestemmingsplan maakt in het Oeverpark nieuwe recreatieve voorzieningen mogelijk. Voor recreatie zijn er, evenals voor bedrijven, indicatieve afstanden tot woningen. De bestemming "Recreatieve voorzieningen I" maakt de realisatie van een skatepark en andere buitenrecreatie mogelijk. Deze activiteiten wordt niet in de VNG-lijst genoemd maar kunnen worden vergeleken met een veldsportcomplex. Hiervoor geldt een afstand van 50 meter, de bestemming ligt minimaal 95 meter vanaf de dichtstbijzijnde woning.

In de bestemming "Recreatieve voorzieningen II" is voorzien in een hotel met kuuroord, indoor recreatie en horeca. Voor het hotel en de horeca geldt een indicatieve afstand van 10 meter. Het kuuroord en de overige indoor recreatie kunnen worden vergeleken met een overdekt zwembad danwel een sporthal. Hiervoor geldt een afstand van 50 meter tot woningen. De bestemming ligt circa 90 meter vanaf de dichtstbijzijnde woningen.

Voor jachthavens geldt eveneens een indicatieve afstand van 50 meter, hier wordt ruim aan voldaan. De recreatieve bestemmingen zijn derhalve in overeenstemming met de milieuzonering uit de VNG-lijst.

4.4 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industriellawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

4.4.1 Wegverkeer

Geluidsgevoelige bestemmingen

Er zijn in de 2^e herziening een aantal locaties waarbij t.o.v. het bestemmingsplan Nesselande sprake is van een uitbreiding of verschuiving van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De bestemming "Wonen aan het water" wordt vanwege de daar gelegen aardgasleiding uitgebreid, hoewel het aantal woningen gelijk blijft. Deze uitbreiding ligt echter niet binnen de toetsingszone van 200 meter van de dichtstbijzijnde 50-km weg (zie onderstaande kaart). In deelgebied 4.1 maakt de 2^e herziening een woontoren van 22 lagen mogelijk, dat zijn twee lagen meer dan reeds in het bestemmingsplan mogelijk waren. Deze locatie ligt echter ruim buiten de toetsingszone van 200 meter vanaf een zoneplichtige weg en eveneens buiten de toetsingszone van 100 meter vanaf de metro. Beide locaties hoeven daarom niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In deelgebied 7.1 is een groter oppervlak aan maatschappelijke voorzieningen opgenomen dan in het bestemmingsplan. In deelgebied 7.2 wordt woningbouw mogelijk gemaakt binnen de 50 dB(A) geluidscontour vanaf de A20. Deze twee ontwikkelingen zijn echter al gerealiseerd met een vrijstellingsprocedure, zodat geen sprake is van nieuwe geluidsgevoelige situaties.



Studiegebied akoestisch onderzoek

De rode wegen zijn wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur, de oranje gekleurde wegen hebben geen verkeersdrempels en een snelheid van 30 km/uur, de groen gekleurde kennen ook een snelheid van 30 km/uur en de gele wegen zijn fietspaden.

Toename verkeer

Doordat dit bestemmingsplan de ontwikkeling van een groter programma aan recreatie mogelijk maakt neemt het verkeer op de omliggende wegen toe. Als de geluidsbelasting op de nabij een weg gelegen woningen met 2 dB of meer toeneemt als gevolg van het extra verkeer door de planontwikkeling dan is er sprake van een reconstructie (dat wil zeggen een nieuwe situatie) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Er moet in die gevallen eerst worden gestreefd om de geluidbelasting op de gevel van de betreffende woningen door middel van maatregelen te beperken. Als dat niet mogelijk is dan dient een procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd te worden.

Om te bepalen of sprake is van een reconstructie is berekend wat de toename van de geluidsbelasting is bij een autonome ontwikkeling en wat de extra toename van de geluidsbelasting door planontwikkeling. Het jaar waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd is 2018, bij geluidsberekeningen voor een bestemmingsplan dient 10 jaar vooruit te worden gekeken.

De berekeningen zijn uitgevoerd in overeenstemming met het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 zoals omschreven in de Wet geluidhinder (Wgh). Er is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode II (SRMII). De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma WinHavik van DirActivity software. In het rekenmodel zijn langs de wegen waarneempunten neergelegd in een raai op 20 en 100 meter afstand tot de as van de weg.

Toename geluidbelasting bij de autonome ontwikkeling en de voorgenomen activiteit in 2018

nr	wegvak	Berekende geluidbelasting		Gemiddelde geluidbelasting inclusief aftrek art 110g Wgh	
		Autonome ontwikkeling (dB)	Planontwikkeling (dB)	20 m tot wegas (dB)	100 m tot wegas (dB)
1	President Rooseveltweg	0,6	0,0	62,5	53,2
2	Zevenkampseweg	0,6	0,0	61,6	51,3
3	Capelseweg	0,9	0,0	60,4	51,2
4	Zevenkampsering	1,4	0,0	58,2	49,0
5	Zevenkampsering	1,4	0,0	58,2	49,0
6	Laan van Magisch Realisme	7,6	0,0	50,2	40,7
7	Laan van Avant-garde	3,0	0,0	56,0	47,0
8	Brandingdijk	1,8	0,2	51,1	42,8
9	N219 - Zuidplaspweg	1,8	0,0	65,5	56,5
10	N219 - 1e Tochtenweg	1,8	0,0	65,5	56,5
11	Laan van Avant-garde (brug)	3,0	0,0	56,0	47,0
12	Hoofdweg	1,2	0,0	60,7	51,6
13	Hoofdweg	1,2	0,0	60,7	51,6
14	Schollevaartsedreef	1,1	0,0	56,7	47,3
15	Hoofdweg	1,2	0,0	60,7	51,6
16	Laan van Avant-garde	3,0	0,0	56,0	47,0
17	Capelseweg	0,9	0,0	60,4	51,2
18	Laan van Dada	7,2	0,3	42,7	34,0
19	Kosboulevard	15,9	1,2	28,9	19,2
20	Sicilieboulevard	1,5	0,5	45,8	36,1
21	Laan van Avant-garde	3,0	0,0	56,0	47,0

Langs de meeste onderzochte wegen neemt de geluidsbelasting door de planontwikkeling niet of nauwelijks toe. Langs de Kosboulevard, de toegangsweg tot het recreatiegebied, neemt de geluidsbelasting door het extra recreatieverkeer toe met 1,2 dB. Er is derhalve geen sprake van een reconstructie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Omdat er geen sprake is van nieuwe geluidsgevoelige situaties binnen de toetsingszones van wegen (en de metro) en er eveneens geen sprake is van reconstructie hoeft er geen toetsing plaats te vinden aan de normen uit de Wet geluidhinder.

4.4.2 Recreatie

De geluidsbelasting vanwege de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt is (in het milieueffectrapport) cumulatief in beeld gebracht en beschouwd in relatie tot wonen en in relatie tot natuur. Voor wonen zijn de 40-, 45-, en 50 dB(A)contour berekend op een rekenhoogte van 1,5 en 5,0 meter hoogte, overeenkomstig de eerste en tweede bouwlaag van een woning.

Voor 'natuur' zijn rekenhoogtes van 0,3 en 1,5 meter gehanteerd en zijn de 42- en 47 dB(A)contour. Uit de berekeningen en de daaruit volgende geluidcontouren blijkt dat bij een autonome ontwikkeling en bij planontwikkeling een toename van de geluidbelasting in de omgeving tot gevolg heeft. Het verschil in omvang tussen de autonome ontwikkeling en de planontwikkeling is echter beperkt.

Voor natuur geeft de geluidcontour op 1,5 hoogte de worst-case situatie weer. De 47 dB(A)-contour raakt als gevolg van het strand aan de oostoever in alle situaties de noordelijke oevers. Verder blijkt uit de resultaten dat er ten opzichte van de huidige situatie op de plas een duidelijke toename van het geluidsniveau zichtbaar is bij een autonome ontwikkeling en bij planontwikkeling. Dit wordt veroorzaakt door de nog te realiseren recreatieve voorzieningen op het Oeverpark. Deze toename is vanwege de intensivering van de recreatieve voorzieningen het grootst bij planontwikkeling. Deze toename leidt echter niet tot een verslechtering van de situatie bij de noordoever.

Voor wonen is de worst-case situatie berekend op een rekenhoogte van 5 m. Ter hoogte van het strand, ten noord-oosten van het oeverpark ligt de bestemming centrum doeleinden. In alle situaties kruist de 50 dB(A) contour deze bestemming. De verschillen zijn niet groot, het grootste oppervlakte binnen de 50 dB(A) contour is berekend bij planontwikkeling. De geluidbelasting op de bestaande woonbebouwing in Nesselande, ten oosten van de Zevenhuizerplas, is minder dan 50 dB(A). De geluidsbelasting op de lint bebouwing langs de Wolfoppenweg zal met enkele decibellen toenemen. Het aantal gehinderden in het gedeelte van het lint in Nesselande blijft gelijk. In de wijk Zevenkamp zal er een kleine toename zijn van het aantal woningen binnen de 50 dB(A) contour. De nieuwbouw in Nesselande en de bestaande aaneengesloten bebouwing in Zevenkamp ondervinden in alle situaties een geluidsbelasting van minder dan 50 dB(A) als gevolg van de recreatieve voorzieningen.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de recreatie op de omliggende woningen niet hoog is en bovendien door de 2^e herziening maar beperkt toeneemt ten opzichte van de ontwikkelingen die al mogelijk waren in het geldende bestemmingsplan Nesselande. De uitkomsten van het onderzoek stemmen overeen met de indicatieve afstanden tot woningen uit de VNG-lijst (zie paragraaf 6.3) waaraan ruim wordt voldaan. Het bestemmingsplan voldoet daarom wat de geluidsbelasting door recreatie betreft aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna de Wet luchtkwaliteit genoemd, in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit geeft invulling aan een dubbele opgave. Er is sprake van negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Tegelijkertijd heeft het feit dat er sprake is van overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor de luchtkwaliteit tot gevolg dat de realisatie van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Hierom is er haast geboden met het zo snel mogelijk verbeteren van de luchtkwaliteit en het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen van gewenste ontwikkelingen.

In de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland in bepaalde gevallen overschreden, vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, gaan de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Waarschijnlijk kan het NSL in het voorjaar van 2009 in werking treden.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen.

Het besluit regelt de grens daartussen. Als het NSL in werking is getreden, ligt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Tot die tijd geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen die niet meer dan 1% van de grenswaarde bijdragen aan de luchtvervuiling niet in betekenende mate bijdragen. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

1. er door (de ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
2. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbeterd of ten minste gelijk blijft;
3. er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
4. het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
5. de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

Luchtkwaliteitsonderzoek

In het plangebied en de omgeving daarvan is de luchtkwaliteit in de huidige situatie (2008) en in 2010 en 2018 onderzocht en getoetst aan de Wet luchtkwaliteit. In 2010 wordt de grenswaarde voor de jaargemiddelde NO₂ concentratie van kracht.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. De concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof in en rondom het plangebied worden gevormd door de som van de achtergrondconcentratie en de bijdrage van het verkeer. De luchtkwaliteit is berekend met het CAR II model versie 7.0. Het CAR II model berekent de concentraties op afstanden van de as van de weg. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en de bijbehorende handleiding moeten de concentraties worden berekend op vaste afstanden van de wegrand. De afstand voor het berekenen van de NO₂ concentraties is maximaal 5 meter uit de rand van de weg. Voor het berekenen van de fijnstof concentraties is dat maximaal 10 meter uit de rand van de weg. Indien er bebouwing staat binnen de 10 of 5 meter van de wegrand worden de concentraties ter hoogte van de rooilijn berekend. Voor de achtergrondconcentraties worden de door het RIVM vastgestelde waarden gebruikt, afkomstig uit de GCN-database (Generieke Concentraties Nederland).

Resultaten onderzoek

In 2008 geldt voor de jaargemiddelde NO₂ concentratie een plandrempel van 44 µg/m³. Uit de luchtkwaliteitsberekening blijkt dat deze plandrempel in 2008 niet wordt overschreden langs de wegen in het onderzoeksgebied. Vanaf 2010 geldt voor de jaargemiddelde NO₂ concentratie de grenswaarde van 40 µg/m³. In de autonome ontwikkeling wordt deze grenswaarde zowel in 2010 als in 2018 niet overschreden. Ook na realisatie van het bestemmingsplan wordt de grenswaarde voor stikstofdioxide in 2010 en 2018 (en de tussenliggende jaren) niet overschreden.

De jaargemiddelde fijnstof concentratie blijft in alle jaren in het gehele onderzoeksgebied onder de grenswaarde van 40 µg/m³. De realisatie van het bestemmingsplan draagt in geen van de onderzochte jaren bij aan een toename van de jaargemiddelde fijnstof concentratie boven de grenswaarde.

Naast een norm voor de jaargemiddelde concentratie fijnstof is er ook een norm voor de daggemiddelde concentratie. De grenswaarde voor de daggemiddelde concentratie fijnstof is 50 µg/m³, deze grenswaarde mag maximaal 35 dagen per jaar worden overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat de daggemiddelde concentratie in 2008 nergens meer dan 24 dagen wordt overschreden. In 2018 is het aantal overschrijdingen met bijna de helft afgenomen. Het aantal overschrijdingen is na planrealisatie overal even hoog als bij een autonome ontwikkeling.

Conclusie

In de Wet luchtkwaliteit is het begrip “niet in betekende mate” geïntroduceerd. Plannen die in overschrijdingssituaties een bijdrage leveren van kleiner dan 1% (= 0,4 µg/m³) hoeven niet verder getoetst te worden aan de normen van de Wet. De realisatie van de 2^e herziening leidt op enkele plaatsen tot er een zeer geringe verslechtering van de luchtkwaliteit, niet meer dan 0,1 µg/m³. De bijdrage zit ruim onder de nibm-grens en de waarden zitten zeer ruim onder de grenswaarden. Daarmee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

4.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

Plangebied

In 2000 is de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. Nesseland was voordat het een woonwijk werd agrarisch gebied. Uit het historisch onderzoek blijkt dan ook dat zowel de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) als de ondergrond schoon zijn. Uit het statistisch onderzoek blijkt echter dat de contactzone net niet schoon is en dus als licht verontreinigd moet worden beschouwd. Er is in Nesseland slechts een kleine kans op puntbronnen (een plaatselijke hogere verontreiniging), met name in de lintbebouwing.

Ernstige bodemverontreiniging, die de financiële haalbaarheid van het plan in gevaar zou kunnen brengen, is daarom in de 2^e herziening niet te verwachten.

4.7 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige redenen". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied.

In artikel 1 van de voorschriften is aangegeven wat kwetsbare objecten en wat beperkt kwetsbare objecten zijn.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied; dit komt meestal overeen met de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

4.7.1 Leidingen

Het westelijke bestemmingsvlak van deelgebied 1 is verruimd ten koste van de bestemming water, omdat de dubbelbestemming "Aardgasleiding" over de bestemming "Wonen aan het water" ligt en het binnen de veiligheidsafstand niet mogelijk is om woningen te bouwen. Binnen deze bestemming liggen twee aardgasleidingen dicht bij elkaar. De ene aardgasleiding heeft een diameter van 30 inch en een druk van 66,2 bar. De veiligheidsafstand van deze leiding bedraagt 30 meter aan weerszijden. Binnen deze veiligheidszone, welke is aangegeven op de plankaart, mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Dit is geregeld in de voorschriften van deze 2^e herziening. De leiding heeft een toetsingsafstand van 95 meter. De veiligheidsafstanden en toetsingsafstanden die in dit hoofdstuk worden genoemd zijn afkomstig uit de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984. Het uitgangspunt is om geen woonbebouwing en andere gevoelige objecten te realiseren binnen de toetsingszone. Indien planologische, technische of economische belangen daartoe noodzaken kan binnen de toetsingszone worden gebouwd, zolang maar wordt voldaan aan de veiligheidsafstand. Gezien de lage dichtheid van de woningen in deze bestemming en vanwege de wens het woongebied een betere aansluiting op de nieuwe plas te geven vindt de gemeente Rotterdam het acceptabel om woningen te realiseren binnen de toetsingszone.

De andere leiding heeft een diameter van 16 inch en een druk van 40 bar. De veiligheidsafstand en de toetsingsafstand van deze leiding zijn respectievelijk 20 en 40 meter. Beide leidingen lopen vanaf het gasdrukregelstation in deelgebied 1.1 naar het zuiden. De kleinere aardgasleiding buigt af naar het westen en ligt evenwijdig aan de Wollefoffenweg net ten zuiden van het Oeverpark, de grotere leiding blijft naar het zuiden lopen.

Waarschijnlijk zal op 1 januari 2009 het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" in werking treden. Hiermee vervalt de circulaire die thans moet worden gehanteerd. In dit besluit zijn de nieuwste inzichten m.b.t. de externe veiligheid van buisleidingen opgenomen en de hierboven beschreven begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico die nu voor inrichtingen gelden zijn dan ook van toepassing op leidingen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het raadzaam om nu alvast met dit nieuwe beleid rekening te houden daarom is voor de aardgasleidingen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend.

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar ligt bij beide leidingen op een afstand van 0 meter vanaf de leiding (er is dus geen 10^{-6} -contour). Het groepsrisico moet worden berekend voor de kilometer leiding waarlangs de meeste mensen verblijven. Dit is bij de 30 inch-leiding de woonwijk Nesselande. Bij de 16 inch-leiding is het groepsrisico berekend uitgaande van de aanwezige mensen op de op 5 na drukste dag in het jaar (aanzienlijk hoger dan het gemiddelde aantal mensen). De groepsrisicocurven laten zowel voor de 30 inch-leiding als voor de 16 inch-leiding geen overschrijding van de oriënterende waarde zijn. Aangezien het groepsrisico zelfs bij deze worst-case benadering ruim onder de oriënterende waarde ligt vindt de gemeente Rotterdam dit groepsrisico zonder meer acceptabel.

4.7.2 Transport gevaarlijke stoffen over weg

Delen van de 2^e herziening (deelgebied 7.2 en de lintbebouwing) zijn nabij de A20 gelegen. Over de A20 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten behoeve van de 3^e herziening heeft het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam een onderzoek uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de A20 (d.d. 28-8-2007). De resultaten uit dit onderzoek zijn eveneens bruikbaar voor de 2^e herziening. De plaatsgebonden risicocontour van het transport van gevaarlijke stoffen ligt op 26 meter vanaf het hart van de A20. Deze contour ligt niet over het plangebied van de 2^e herzieningen, het plan voldoet derhalve aan de norm voor plaatsgebonden risico.

Het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijk stoffen kan niet per locatie afzonderlijk worden bekeken, maar moet voor een groter gebied aan weerszijden van de A20 worden berekend. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico langs de A20 ter hoogte van Nesselande ruim onder de oriënterende waarde ligt.

4.7.3 Conclusie

De 2^e herziening voldoet zowel aan de bebouwingsafstanden uit de geldende circulaire voor transportleidingen als aan het plaatsgebonden risico uit de toekomstige regelgeving. Het groepsrisico ligt bij beide leidingen onder de oriënterende waarde. Bij de 30 inch-leiding levert de 2^e herziening geen bijdrage aan het groepsrisico en bij de 16 inch-leiding een beperkte bijdrage.

De plaatsgebonden risicocontour langs de A20 ligt niet over het plangebied. Het groepsrisico langs de A20 ligt ruim onder de oriënterende waarde en de 2^e herziening levert geen bijdrage aan het groepsrisico. De 2^e herziening voldoet derhalve aan het beleid en de normen voor externe veiligheid.

4.8 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

- categorie 1: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet, *mits* activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Plangebied

In het plangebied is natuuronderzoek uitgevoerd waarbij bestaande inventarisatiegegevens zijn bekeken en veldonderzoek is uitgevoerd naar de zogenaamde aandachtsoorten. Dit zijn soorten die beschermd zijn en/of een andere bijzondere status hebben (Flora- en faunawet, Rode Lijst, doelsoorten Handboek natuurdoeltypen). De methodiek leidt niet tot een inschatting van het toekomstig voorkomen van meer algemene soorten. In algemene zin kan echter gesteld worden dat daar waar aandachtsoorten voorkomen ook de algemene soorten die bij de betreffende gebiedstype passen voorkomen. Het gaat om een kwalitatieve inschatting van de aanwezigheid en dichtheid van aandachtsoorten op basis van de veranderingen in het grondgebruik en de waterkwaliteit in het plangebied. Aan de hand van de te verwachten veranderingen in het plangebied en de directe omgeving zijn de effecten op de soorten ingeschat. Er is in het onderzoek onderscheid gemaakt tussen de soorten op het land en in de oever enerzijds en water anderzijds.

Voor de meeste soortgroepen die zijn onderzocht (reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren, libellen, vlinders en land- en waterplanten) geldt dat geen beschermde soorten of aandachtsoorten voorkomen. De effecten van de planontwikkeling op de soorten in deze soortgroepen die wel voorkomen zijn niet significant. Aan de soortgroepen vleermuizen, vogels en vissen wordt hieronder nadere aandacht besteed.

Vleermuizen

In totaal komen in het plangebied vijf soorten vleermuizen voor: de Gewone dwergvleermuis, de Gewone grootoorvleermuis, de Laatvlieger, de Meervleermuis en de Ruige dwergvleermuis. Dit zijn alle aandachtsoorten die strikt beschermd zijn middels de Flora- en Faunawet. Van de aangetroffen vleermuizen is het gebied vooral van belang als foerageergebied voor de Laatvlieger en is er een vliegroute vanuit de westzijde van het plangebied aanwezig. Deze vliegroute is ook van belang voor de Gewone dwergvleermuis. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. De overige drie soorten zijn zelden waargenomen, het plangebied is voor deze soorten niet van belang. Daarom beperkt het onderzoek zich tot de effecten van het plan op de Laatvlieger en de Gewone dwergvleermuis.

Voor de Gewone dwergvleermuis blijft de situatie na planontwikkeling gelijk aan de huidige situatie aangezien de vliegroute in stand wordt gehouden. Door de volledige realisatie van de woonwijk Nesselande en daarmee de ontwikkeling van het openbaar groen (o.a. Rietveldpark, Duinenwijk, Promenade beplanting) is de omgeving van het plangebied voor de Gewone dwergvleermuis aantrekkelijk geworden als leefgebied. De bebouwing biedt verblijfplaatsen, van waaruit ze het openbaar groen gebruiken als vliegroute en foerageergebied.

In het kader van de Flora- en Faunawet dient de lokale gunstige staat van instandhouding van de populatie Laatvliegers te worden gewaarborgd. Daarom moet 20% van het Oeverpark geschikt blijven als foerageergebied voor de Laatvlieger. Dit foerageergebied dient te bestaan uit insectenrijke en beschutte gebieden. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat ten minste 20% van het plangebied geschikt moet zijn als foerageergebied. Dit betekent dat het gebied geschikt is voor insecten en ook beschutting biedt. Geschikte biotooptypen zijn; struweel, bos, natuurvriendelijke oevers, extensief grasland en verlichting met wit licht. Op de plankaart is de locatie waar de vliegroute het plangebied binnenkomt aangegeven. De ligging van de vliegroute in het plangebied is flexibel, met als voorwaarde dat de route het foerageergebied moet verbinden met het punt waar de route het plangebied binnenkomt.

Ook in de directe omgeving van het plangebied is nog voldoende geschikt foerageergebied voor de Laatvlieger aanwezig. Vanuit de verblijfplaats in het Oud Verlaat kan de westelijke rand van de Zevenhuizerplas als vliegroute en foerageergebied gebruikt worden. De noordoever met de aanwezige oeverbegroeiing en de aanwezige opgaande beplanting die, voor beschutting vormt, is voor deze soort een ideaal foerageergebied. Buiten het studiegebied geldt hetzelfde voor de Eendragstpolder, waar de water en moerasrijke vegetatie met opgaande wilgenstruweel ook aantrekkelijk is voor de Laatvlieger.

De Laatvlieger is streng beschermd is op basis van de Flora en Faunawet. Voor het tijdelijk verstoren van het foerageergebied en de vliegroute van de Laatvlieger en de vliegroute van de Gewone dwergvleermuis door de uitvoering van de werkzaamheden zal een ontheffing worden aangevraagd.

Vogels

De planontwikkeling leidt ten opzichte van de autonome ontwikkeling tot een toename van het recreatief gebruik. In de autonome situatie zijn er geen aandachtsoorten in het plangebied meer aanwezig. De vestiging van aandachtsoorten is na planontwikkeling door de verdere intensivering uit te sluiten. Door de toename van het recreatief gebruik zal de verstoring aan de randen van de plas toenemen. Omdat de buitenrecreatie vooral plaatsvinden in het zomer is het effect op broedende vogels beperkt. Bovendien zijn de meeste oevers die aantrekkelijk zijn voor vogels begroeid met oevervegetatie en daardoor minder eenvoudig bereikbaar vanaf land of water. Fysieke verstoring van vogels is dan ook niet te verwachten.

De toename van het recreatief gebruik in het plangebied in combinatie met het gegeven dat geluid over water verder draagt leidt tot een toename van geluid op de eilanden in de noordoever. De geluidsbelasting op de noordoever zal echter lager liggen dan de drempelwaarde van 43 dB(A) die geldt voor verstoring van geluidsgevoelige vogels zodat er van een significante verstoring geen sprake is.

Het gedeeltelijk rechte trekken van de oevers aan de westzijde van het plangebied leidt tot een beperkte afname van het areaal kranswierenvegetatie in de Zevenhuizerplas. Dat de afname beperkt zal zijn blijkt uit de vestiging van kranswieren in veel delen van het uitgebreide deel van de plas en het ook het feit dat een groot areaal kranswieren aan de westoever van het plangebied behouden blijft. De planontwikkeling zal dan ook geen negatief effect hebben op het totale voedselaanbod en daarmee het aantal krooneenden in de Zevenhuizerplas. De toename van het recreatief gebruik heeft geen effect op de krooneend. Dit komt doordat de krooneend in de winter op de Zevenhuizerplas foerageert, terwijl het recreatief gebruik hoofdzakelijk in de zomer plaats vindt. Ook is de soort niet zeer gevoelig voor recreatief.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met vogels. Hiervoor zal een ecologisch werkprotocol worden vastgesteld.

Vissen

Thans komen in de Zevenhuizerplas twee aandachtsoorten voor, de Kleine modderkruiper en de Rivierdonderpad. Deze vissoorten zijn alleen aangetroffen in de oevers aan de zuidwestzijde van de Zevenhuizerplas (aan de westzijde van het plangebied). Door het gedeeltelijk rechtekken van de oever aan de westkant van het plangebied verdwijnt een deel (maximaal 17%) van het leefgebied van deze soorten. Deze afname van het leefgebied is niet zodanig veel dat dit wezenlijke gevolgen zal hebben op de lokale populatie Rivierdonderpadden en Kleine modderkruipers. Bovendien kunnen ze voor de uitvoering van werkzaamheden worden weggevangen en worden uitgezet naar een groot geschikt leefgebied aan de noordzijde van de plas (de Noordoever), waar ze nog nu niet voorkomen. Daarnaast kan er bij de Kleine modderkruiper als gevolg van heiwerkzaamheden in het water gehoorschade optreden. Als werkzaamheden in of aan het water worden uitgevoerd die verstorend zijn voor vissen zullen ze voorafgaand hieraan worden weggevangen en uitgezet worden aan de overkant van de plas waar zich een geschikt leefgebied bevindt (de Noordoever). Als alle verstorende werkzaamheden zijn uitgevoerd en de onderwater- en oevervegetatie zich heeft ontwikkeld kan eventueel een levensvatbare populatie van beide soorten worden teruggezet naar het gebied waar ze zijn gevangen. Als gevolg hiervan kunnen er in de oevers van de Zevenhuizerplas twee leefgebieden ontstaan. Op deze wijze heeft de landaanwinning geen negatief effect op vissen.

De uit te voeren maatregelen voor vissen wordt opgenomen in de ontheffingsaanvraag en zullen worden vastgelegd in het op te stellen ecologisch werkprotocol. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat aan de instandhoudingsverplichting en zorgplicht wordt voldaan.

4.9 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwenprincipes en de energieprestatie eisen.

4.9.1 Duurzaam bouwen

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

Hieronder staan een aantal duurzaam bouwen maatregelen, die toegepast kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied:

Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden.

Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief zijn stalen dakgoten. Ook het toepassen van andere uitlogende dient te worden vermeden, met name bij de jachthaven. Dit in verband met de waterkwaliteit van de Zevenhuizerplas.

Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.

Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.

Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.

Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

4.9.2 Energie

Het Rotterdam Climate Initiative is het nieuwe, ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO₂-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen.

Om een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Een warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Door het toepassen van industriële restwarmte als warmtebron voor het collectieve warmtenet wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen van de gemeente Rotterdam. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (koolstofdioxide, CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (stikstofoxiden, NO_x). Met de aanpassing van de bouwverordening op 12 juli 2007 stimuleert de gemeenteraad de aansluiting op het warmtedistributienet. Indien in een deel van de gemeente een warmtedistributienet aanwezig is, dan moet een aldaar te bouwen bouwwerk zijn aangesloten op die publieke voorziening. Dit geldt indien het bouwwerk niet verder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding is gelegen, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter. Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in te dienen in het kader van het aanvragen van de bouwvergunning).

Plangebied

Door de realisatie van Badplaats Nesselande neemt de energieconsumptie in het plangebied toe. In het MER wordt bekeken wat de lokale mogelijkheden zijn voor de energievoorziening in het plangebied en welke milieueffecten hieraan verbonden zijn. In de 2^e herziening is een veel groter hotel voorzien dan in het bestemmingsplan Nesselande. Daarom de energievraag van de voorzieningen in de 2^e herziening dusdanig groot, dat er nu wel een rendabele aansluiting op de stadsverwarming mogelijk is. Er ligt in de directe omgeving van het plangebied een warm-waternet voor ruimteverwarming en warm-tapwater. Met centrale warmtelevering is een hoog milieurendement te behalen.

Tabel: Energie-prestatienorm en de emissies van CO₂ en NO_x

	EPL	CO ₂ -emissie (kiloton per jaar)	NO _x -emissie (kiloton per jaar)
bestemmingsplan Nesselande: Aardgasketel	6,04	1,58	1,25
2 ^e herziening: Stadsverwarming voor warmte en koeling	7,25	3,09	1,10

Uit de tabel blijkt dat de score op de energie-prestatienorm EPL (energieprestatie op locatie) voor de 2^e herziening gunstiger uitvalt dan voor het bestemmingsplan Nesselande. Dit geldt eveneens voor de NO_x-emissie. De uitstoot van CO₂ is bij de 2^e herziening bijna twee keer hoger dan bij het bestemmingsplan Nesselande. Hierbij moet echter opgemerkt worden dat het aantal m² b.v.o. in de 2^e herziening aanzienlijk hoger is dan in het bestemmingsplan. Wanneer de omvang van de CO₂-emissie per m² b.v.o. wordt gezien, blijkt dat de stadsverwarming gunstiger scoort dan de energielevering met gas en elektriciteit.

5. Sociale veiligheid en leefbaarheid

De volgende aspecten spelen geen rol in deze herziening: sociale veiligheid en leefbaarheid. Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde in het bestemmingsplan Nesselande.

6. Financiële uitvoerbaarheid

Deze herziening heeft geen financiële consequenties buiten de consequenties van het bestemmingsplan Nesselande.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan “Tweede partiële herziening Nesselande” toegezonden aan:

1. **Provinciale Planologische Commissie**
2. **Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek**
3. **Stadsregio Rotterdam**
4. **Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle**
5. **Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (voorheen Hoogheemraadschap van Schieland)**
6. **Dagelijks Bestuur van de deelgemeente Prins Alexander**
7. **Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland**
8. **Tennet Zuid-Holland**
9. **Ministerie van Defensie**
10. **Rijksdienst voor de Monumentenzorg**
11. **Ministerie van Economische Zaken**
12. **N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij**
13. Regionaal Economisch Overlegorgaan Rijnmond
14. VROM-Inspectie Regio Zuid-West
15. Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit
16. Gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel
17. KPN Telecom BV
18. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas
19. Nederlandse Gas Unie (Gastransport Services)
20. Rijksluchtvaartdienst
21. Directeur-Generaal van de Energievoorziening
22. Regionaal Economische Overlegorgaan
23. GGD
24. Vrouwenbelangen
25. Zuid-Hollandse Milieufederatie
26. BOOR
27. Brandweer
28. Recreatieschap Rottmeren
29. Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR)

Door de partijen vermeld onder de nummer **1 tot en met 12 (vetgedrukt)** is schriftelijk gereageerd. Daarvan hadden de partijen **7 tot met 12** geen inhoudelijke opmerkingen. Van de overige partijen is geen reactie ontvangen.

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar hierop.

1. Provinciale Planologische Commissie (PPC)

1. Inleiding

Hier wordt een algemene beschrijving van het plan gegeven.

Geen reactie

2.1 Luchtkwaliteit

Bij het moederplan uit 1999 is gebleken dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de in dit plangebied beoogde ruimtelijke ontwikkelingen. Sindsdien is echter het nieuwe Besluit luchtkwaliteit van kracht geworden. Deze partiële herziening dient op dit besluit beoordeeld te worden. Daarom wordt er gevraagd in het plan inzicht te geven in de luchtkwaliteit van de relevante lokale wegen in het plangebied of lokale wegen gelegen in de invloedssfeer van het plangebied voor de periode 2010 en het einde van de planperiode.

Gelet op de recente jurisprudentie inzake luchtkwaliteit worden ook lagere overheden aangesproken om een bijdrage te leveren aan het terugdringen van de lokale overschrijdingen van fijn stof tengevolge van een plan of project. In het plan dient dan ook inzicht te worden gegeven in de mate van concentraties van fijn stof en de invloed van het plan (lokale bijdrage) op de huidige en toekomstige luchtkwaliteit (G2).

Reactie

In het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" is thans een actuele paragraaf luchtkwaliteit opgenomen waarin aandacht wordt besteed aan de bovengenoemde punten.

2.2 Geluidhinder

De paragraaf "geluidsbelasting" op pagina 16 is niet helder over de nog te verlenen hogere grenswaarden. Gevraagd wordt dit te verduidelijken. Volledigheidshalve wordt gemeld dat de eventueel benodigde hogere grenswaarden dienen te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad (G2).

Reactie

In deelgebied 7.2 zijn thans 18 woningen aanwezig, hiervoor is reeds een hogere grenswaarde verleend, hierdoor is er geen sprake meer van een nieuwe geluidsgevoelige situatie.

2.3 Water

Uit het plan blijkt niet wat de uitkomst is van het gevoerd overleg met de waterbeheerder en of er overeenstemming is bereikt. Verzocht wordt een en ander in de toelichting uit te werken (G2).

Reactie

De waterparagraaf in het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" is hierop aangepast (zie ook de beantwoording van de reactie van het hoogheemraadschap).

2.4 Gasleiding

De bestemming Rv I (artikel 9a) laat de bouw van bij de bestemming passende gebouwen toe. Gelet op het mogelijke intensieve gebruik van deze voorzieningen wordt gevraagd in de toelichting nader te motiveren waarom er kan worden afgeweken van de afstandseis van 20 meter. Geadviseerd wordt overleg met Eneco te voeren in hoeverre een afstandseis nog nodig is; mogelijk is die eis niet nodig als slechts een deel van de leidingcapaciteit wordt benut (A).

Reactie

Deze leiding is in beheer bij de Gasunie. In het bestemmingsplan is ten aanzien van de gasleidingen de regeling opgenomen zoals die is vastgelegd in de circulaire "Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgas transportleidingen" uit 1984. Binnen de bebouwingsafstand van 20 meter mogen alleen overige gebouwen zoals bedoeld in de circulaire worden gerealiseerd. Binnen de toetsingszone van 40 meter maakt het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" geen gebouwen meer mogelijk. De bestemming is hier veranderd in "Groenaanleg" waarin geen gebouwen mogelijk zijn.

Verder wordt gevraagd het aantal woningen aan te geven (G2).

Reactie

In het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" is de bestemming "recreatieve voorzieningen I" veranderd in de bestemming "groenaanleg". Hierin zijn geen woningen toegestaan.

2.5 Transportbedrijf

Het plan voorziet in de vestiging c.q. verplaatsing van een transportbedrijf, dat gezien de milieubelasting valt in categorie 3.2. Verzocht wordt in het plan aan te geven wat de consequenties zijn van de komst van dit bedrijf voor de aldaar gelegen bestaande woningen (G2).

Reactie

Inmiddels is bekend geworden dat het betreffende transportbedrijf niet meer naar deze locatie zal verhuizen. Als gevolg hiervan is de maatbestemming komen te vervallen. De consequenties van de komst van dit bedrijf hoeven aldus niet meer te worden aangegeven.

2.6 Archeologie

Gevraagd wordt rekening te houden met de overlegreactie ex artikel 10 Bro van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek d.d. 28 februari 2005 (A).

Reactie

Met de overlegreactie van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek van 28 februari 2005 is rekening gehouden; verwezen wordt naar de onder 2. gegeven reactie.

2. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Voor Nesselande is destijds in het kader van de m.e.r. verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR). Helaas is het aan de hand van het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk te beoordelen of er vanwege de partiële herziening mogelijk aanvullend onderzoek nodig is, vanwege gebrek aan kaartmateriaal. Geadviseerd wordt contact op te nemen met BOOR. Gezien de goede traditie die gemeente Rotterdam heeft op het gebied van archeologische monumentenzorg vertrouwt de Rijksdienst erop dat dit aspect op een zorgvuldige manier zal worden afgehandeld.

Reactie

Begin 2005 is er contact geweest tussen dS+V en BOOR over het voorontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande". Uit dit contact is naar voren gekomen dat er voor het moederplan nooit een archeologisch advies is verstrekt, omdat dit destijds nog niet aan de orde was. Aangezien deze herziening slechts betrekking heeft op enkele delen van het moederplan, zou het onvolledig zijn en tot rechtsongelijkheid van grondeigenaren leiden indien voor deze locaties een archeologisch onderzoek gedaan wordt en voor de rest niet. Daar komt bij dat er op basis van de vigerende bestemmingsregeling (namelijk indien de bestemming is uitgewerkt) eveneens gebouwd kan worden, zonder vooraf een archeologisch onderzoek uit te voeren. Geconcludeerd is dan ook dat er geen aanvullend onderzoek gedaan hoeft te worden.

Op 6 februari 2006 is nogmaals contact opgenomen met BOOR naar aanleiding van de reactie van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Onderzoek. In dit gesprek is het bovenstaande besproken en zijn we tot dezelfde conclusie gekomen. Afgesproken is dat zodra het hele bestemmingsplan "Nesselande" herzien wordt de archeologie meegenomen zal worden.

3. Stadsregio Rotterdam

In het plan komt niet duidelijk naar voren welk woningbouwtempo gehanteerd wordt. In de beschrijving van het plan wordt aangegeven dat het woningtal voor geheel Nesselande uiteindelijk lager uitvallen is dan het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het uiteindelijke aantal is niet duidelijk, evenmin de dichtheid en differentiatie. Voorts wordt er gewezen op het uitgangspunt van de lump sum-afspraken van juli 1998, waarin financiële afspraken zijn gemaakt over de realisatie van minimaal 5520 woningequivalenten, waarvan minimaal 5000 woningen vóór 2010. Er wordt verondersteld dat dit aantal ook binnen de afgesproken termijn gerealiseerd gaat worden. Met het oog op dit uitgangspunt en de afspraken die zijn gemaakt over het regionale woningbouwprogramma 2005 – 2010, wordt verzocht het tempo op te nemen in het bestemmingsplan en zonodig de realisatie te versnellen, zodat aan de bovengenoemde afspraken kan worden voldaan.

Reactie

Het uiteindelijke aantal woningen voor heel Nesselande zal circa 5000 bedragen. Wanneer de plankaart in samenhang met de tekst van de toelichting en de voorschriften wordt gelezen, kan ook opgemaakt worden welke differentiatie en dichtheid van woningen het plan, op hoofdlijnen althans, kent. Gelet op het feit dat dit plan een globaal karakter heeft en slechts betrekking heeft op enkele gebieden van de gehele wijk Nesselande, kunnen bovengenoemde differentiatie en dichtheid namelijk niet tot in detail in het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" worden opgenomen. Hetzelfde geldt ten aanzien van het verzoek om het woningbouwtempo in het plan op te nemen, met als extra overweging dat het niet gebruikelijk is om dergelijke zaken in een bestemmingsplan voor te schrijven, nu een bestemmingsplan enkel bepaalt wat er ruimtelijk juridisch mogelijk is en tot niets verplicht.

4. Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle

Met het betreffende voorontwerp wordt geprobeerd om uitvoering te geven aan het op 11 november 1994 ondertekende convenant tussen de gemeente Rotterdam en de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle. Er wordt op gewezen dat de voorgenoemde ontwikkelingen voor een groot deel plaats vinden in het landelijk gebied. Daarom kan er niet ingestemd worden met de aanzienlijke bouwhoogtes die het plan toestaat. Deze hoogtes zijn buiten verhouding en doen de overgang tussen de stad en het landelijke gebied onrecht aan.

Reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" geeft geen uitvoering aan het op 11 november 1994 ondertekende convenant tussen de gemeente Rotterdam en de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle. Het aangehaalde convenant geeft slechts regels over de gebiedsoverdracht, het instellen van een bufferzone en de 'grenscorrectie' na het realiseren van de woonwijk. De in het convenant vastgelegde 35% buffer wordt nog steeds gehaald. Over bouwhoogten (aantal bouwlagen) c.q. planvoorschriften wordt niets bepaald.

Overigens is de woontoren van maximaal 15 lagen uit deelgebied 10.1 in de tweede partiële herziening komen te vervallen ten gunste van een hotel met maximaal 15 lagen in deelgebied 11. Voor het recreatiegebied Oeverpark als geheel (deelgebied 10.1 en deelgebied 11 gezamenlijk) verandert er qua aanzienlijke bouwhoogtes dus niets.

Daarnaast waren de uitgangspunten bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Nesselande" in 1999 van een veel lager ambitieniveau dan men nu doet voorkomen. Dit gelet op het inleveren van openbare ruimte ten gunste van bebouwingsmogelijkheden. Eén en ander is in strijd met de uitgangspunten van het "moederplan" en met het afgesloten convenant. Gelet op de afspraken in het convenant en gelet op de belangen van de inwoners van met name Oud- Verlaat, wordt verwacht dat de bouwhoogtes en bouwmogelijkheden worden aangepast naar de uitgangspunten van het convenant.

Reactie

Hoewel het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" meer mogelijk maakt dan het vigerende "moederplan" toestaat, één van de redenen ook om een partiële herziening uit te voeren, is er van strijd met de uitgangspunten van dit "moederplan" en het afgesloten convenant geen sprake. Ter illustratie hiervan wordt er op gewezen dat ook het "moederplan" al voorzag in intensieve recreatie in deelgebied 11, terwijl het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" voorziet in een verplaatsing en intensivering van deze recreatie.

5. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (voorheen Hoogheemraadschap van Schieland)

Het hoogheemraadschap, dat sinds 1998 betrokken is bij de planvorming van Nesselande, kan op hoofdlijnen instemmen met de tweede partiële herziening. Het hoogheemraadschap heeft daarbij wel de onderstaande opmerkingen geplaatst, met het verzoek om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Algemeen

In de voorschriften ontbreekt een algemene vrijstellingsregeling voor kleine bouwwerken van openbaar nut, zoals een gemaalgebouwtje. Verzocht wordt hiervoor een vrijstellingsregeling op te nemen.

Reactie

In het moederplan is in artikel 24 een algemene vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van 'niet voor bewoning bestemde kleine bouwwerken van openbaar nut'.

Ten westen van het gasstation in deelgebied 1.1 is vooralsnog een baggerdepot voorzien. Baggerdepots zijn nog niet opgenomen in het bestemmingsplan, terwijl hierover wel afspraken met het hoogheemraadschap zijn gemaakt in het convenant. Het hoogheemraadschap verzoekt de gemeente om de baggerdepots expliciet op te nemen op de plankkaart. Daarnaast wordt één en ander uitgewerkt in de derde partiële herziening.

Reactie

De bestemming “Wonen aan het water, uit te werken” is mede bestemd voor een zand- en gronddepot (= baggerdepot) van maximaal 6 hectare. Het gaat hier echter om een uit te werken bestemming. Het baggerdepot zal op de plankaart van het uitwerkingsplan worden opgenomen.

Deelgebied 1.1

Tussen de zandwinplas en de waterwoningen is een afsluitconstructie voorzien. Deze constructie kan bij een calamiteit (brand) het water in de woonwijk tijdelijk scheiden van de Zevenhuizerplas. Zo wordt de waterkwaliteit van de Zevenhuizerplas gewaarborgd. Bij het verschuiven van de bestemmingsgrens dient rekening te worden gehouden met het feit dat deze woningen daarmee buiten het af te sluiten gedeelte komen te liggen. Hierdoor zijn bij calamiteiten ter plaatse van deze woningen aanvullende maatregelen vereist, of dient de voorziene afsluitconstructie te worden verplaatst.

Reactie

De afsluitconstructie is opgenomen in het convenant dat het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en de gemeente Rotterdam hebben afgesloten. Alle kavels in de bestemming “wonen aan het water”, ten westen van de westelijke ontsluiting, liggen buiten de afsluitconstructie. Dit was in het bestemmingsplan Nesselande al het geval, door de tweede partiële herziening neemt het aantal kavels beperkt toe. Voor deze kavels zijn aanvullende maatregelen vereist. Deze maatregelen kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld, hierover zullen separaat afspraken met het hoogheemraadschap worden gemaakt. Inmiddels hebben Schieland en OBR afgesproken dat er geen afsluitconstructie meer komt, maar een goed alternatief.

Deelgebied 2

In paragraaf 2.2 van de toelichting is aangegeven dat de bestemming “Watersport, jachthaven (uit te werken)” is verplaatst naar deelgebied 10.1. Onduidelijk is wat hier de nieuwe bestemming wordt. Blijft hier de mogelijkheid voor het realiseren van een hotel met 1500 m² b.v.o. bestaan?

Reactie

Ter plekke van deelgebied 10.1 wordt een definitieve bestemming “jachthaven” toegevoegd. De al bestaande bestemming “Watersport, jachthaven (uit te werken)” blijft gelden. Echter een jachthaven zal er niet meer gerealiseerd kunnen worden omdat de mogelijkheid tot het maken van een jachthaven uit de bestemming is verwijderd. Tevens is de mogelijkheid voor het realiseren van een hotel van 1500 m² verwijderd uit de voorschriften.

Deelgebied 7

De hoofdwatgangen langs de noordzijde (Ommoordse Tocht) en de westzijde (Schollevaartse Tocht) van deelgebied 7 worden vanwege Nesselande aangepast. Verzocht wordt deze hoofdwatgangen de bestemming “Water” te geven.

Reactie

De delen van deelgebied 7 die zijn meegenomen in de tweede partiële herziening hebben evenals in het bestemmingsplan “Nesselande” een uit te werken bestemming woningen. Deze bestemming maakt ook watgangen mogelijk. In het uitwerkingsplan zullen de hoofdwatgangen gedetailleerd opgenomen worden.

Deelgebied 10.1 en 11

Het is onduidelijk of de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van intensieve recreatie leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Indien dit het geval is, dient dit te passen binnen de in het convenant gemaakte gezamenlijke afspraken omtrent de aanleg van oppervlaktewater.

Reactie

Het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden voor recreatie hoeft niet te leiden tot een toename van het verhard oppervlak. De mogelijkheid voor woningbouw in deelgebied 11 vervalt en dit betekent minder verhard oppervlak. Of er per saldo sprake is van een toename van het verhard oppervlak valt daarom niet te zeggen. Een eventuele toename van verhard oppervlak is niet strijdig met het convenant en zal in onderling overleg met het hoogheemraadschap worden opgelost.

Op de Zevenhuizerplas is geen gemotoriseerd vaarverkeer toegestaan. Verzocht wordt om in de voorschriften op te nemen dat op de plas alleen ongemotoriseerde watersportrecreatie is toegestaan.

Reactie

Op de Zevenhuizerplas wordt geen met verbrandingsmotoren aangedreven gemotoriseerde vaart toegestaan. Dit wordt niet door middel van een bestemmingsplan geregeld, maar in de Algemene Verordening Recreatieschap Rottemeren. De opmerking is overgenomen in de waterparagraaf van de tweede partiële herziening.

Verzocht wordt om in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen dat geen gebruik mag worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen, met name bij de jachthaven.

Reactie

Dit is thans opgenomen in paragraaf 4.9.1 "Duurzaam bouwen".

In de toelichting staat vermeld dat in de bestemming "Recreatieve voorzieningen I" een deel van de Zevenhuizerplas zal worden afgezet ten behoeve van een cableskibaan. In verband met de waterkwaliteit en het aquatisch ecosysteem wordt verzocht te verduidelijken in hoeverre deze afzetting waterdoorlatend is.

Reactie

De cableskibaan zal slechts worden gescheiden van de rest van de plas door een drijvende kabel of een drijvende steiger. Dit heeft daardoor geen gevolgen voor het watersysteem. De term "afgezet" is verwarrend en is in de toelichting van het ontwerp van de tweede partiële herziening vervangen door "gereserveerd".

Hoofdstuk 3. Water

In het hoofdstuk water (de waterparagraaf) is aangegeven dat de bestemmingen "Wonen aan het water" en "Recreatie II" ten kosten gaan van circa 1,5 ha water. Voor de bestemming recreatie is niet duidelijk welk gebied dit betreft. Deze afname van de bestemming water wordt gecompenseerd doordat de bestemming water elders toeneemt met 7,5 ha. Wij kunnen instemmen met deze compensatie, maar verzoeken u wel dit te verduidelijken.

Reactie

De bestemming "Recreatie II", die in de plaats komt van "water" is de locatie die in het noorden, vlak bij de waterwoningen ligt. De bestemming "Water" die in de plaats komt van "recreatie" en "gemengde doeleinden", ligt in het zuiden, bij het Oeverpark. Dit is verduidelijkt in het ontwerp van de tweede partiële herziening.

In de tweede partiële herziening wordt alleen ingegaan op het oppervlakte aan water, er dient ook aandacht te worden besteed aan de waterkwaliteit.

Reactie

Thans is in de waterparagraaf van de tweede partiële herziening ook aandacht besteed aan de waterkwaliteit.

Wij verzoeken u een beknopte beschrijving te geven van het type rioolstelsel dat zal worden aangelegd, het afkoppelen van hemelwater en ecologische oevers.

Reactie

Wat betreft bovenstaande aspecten zijn er geen veranderingen ten opzichte van het bestemmingsplan Nesselande. Dit is thans opgenomen in de waterparagraaf van de tweede partiële herziening.

Bij de voorziene nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de richtlijn dat het vloerpeil ten minste 1,30 meter boven het maximale waterpeil moet worden gerealiseerd.

Reactie

Bebouwing dient voldoende hoog te worden aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Dit is thans opgenomen in de waterparagraaf van de tweede partiële herziening.

6. Dagelijks Bestuur van de deelgemeente Prins Alexander
Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot vooroverleg, maar wel heeft zij naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties een standpunt op het voorontwerp bepaalt, in welk standpunt zij ook enkele adviezen geeft. Voor zover hieronder op een andere wijze dan de deelgemeente wordt gereageerd op de ingebrachte zienswijzen, is daar uitdrukkelijk melding van gemaakt.

Schriftelijke inspraakreacties

Tijdens de periode van 11 februari tot en met 4 april 2005 zijn de volgende schriftelijke inspraakreacties ingediend; met 'en volgende ondertekenaars bijlage ...' wordt bedoeld dat voor een volledige weergave van de lijst van ondertekenaars wordt verwezen naar de als bijlagen (genummerd) opgenomen handtekeningenlijsten.

1. C. Plat, namens v.t.v. "de boerderij", Wollefoffenweg 59, 3059 LG Rotterdam.
2. H.B. van Kranenburg, Onderweg 11, 3059 LE Rotterdam.
3. Ton de Snoo, namens Stichting Belangengroep Oud Verlaat, Rottekade 49, 2761 DW Oud Verlaat, gem. Zevenhuizen-Moerkapelle.
4. F.A. Kooloos, M.J. van den Hoek, namens Stichting Rotte-Verband, Lindendreef 3, 2665 RK Bleiswijk.
5. A.P. de Knegt, namens de Werkgroep Linten van het Platform Achternesse, Wollefoffenweg 35, 3059 LG Rotterdam
6. W.B.M. Hessels, Augusta de Witstraat 14, 3069 WR Rotterdam.
7. C. Plat, namens Stichting Platform Achternesse, Wollefoffenweg 35, 3059 LG Rotterdam.
8. J. Heuvel, Wollefoffenweg 61, 2761 DL Zevenhuizen.
9. J. Gaemers, Wollefoffenweg 73, 2761 DL Zevenhuizen.
10. J.C. Struckman, Wollefoffenweg 57c, Rotterdam
11. A.W. Struckman, Wollefoffenweg 57d, 3059 LG Rotterdam.
12. J.A. Wols, (Achmea Rechtsbijstand), namens de heer en mevr. Mackay, Wollefoffenweg 69, 2761 DJ Zevenhuizen.
13. A. Widjojoatmodjo, namens bewoners Brigadier Aad de Jonghof 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 10, Brigadier Aad de Jonghof 10, 3069 RR Rotterdam
14. R. Everaars en M.I. Everaars-Asjes, Wollefoffenweg 63, 2761 DJ Zevenhuizen.
15. Dhr./Mevr. Scholtes, Paul Whitemansingel 34, 3069 XV Rotterdam en volgende ondertekenaars bijlage 1.
16. C. Nederlof, Lester Youngstraat 12, 3069 XM Rotterdam.
17. S. van Yperen, August Vermeijlenpad 73, 3069 WT Rotterdam.
18. Glazenwassers- & Servicebedrijf, NOBEL, Charlie Parkersingel 1, 3069 XR Rotterdam.
19. P. Tap, Stan Kentonstraat 23, 3069 XW Rotterdam
20. H. van Thijn, V.E. van Vrieslandstraat 31, 3069 WC Rotterdam.
21. C. Scholte, V.E. van Vrieslandstraat 29, 3069 WC Rotterdam.
22. G. Sturm, Paul Desmondsingel 146, 3069 RW Rotterdam.
23. M.S.H. van Delft en C.P. de Groot, Paul Whitemansingel 100, 3069 XV Rotterdam.
24. R. Lip, Kadoelermeer 59, 3068 KE, Rotterdam.
25. A. Verduijn, Wollefoffenweg 77, 2761 DK Zevenhuizen.
26. R. Platen, S. Kentonstraat 22, 3069 XW Rotterdam.
27. R.C.G. Welborn, John Coltranestraat 35, 3069 XK Rotterdam.
28. A.M.C. Heemkerk, John Coltranestraat 15, 3069 XK Rotterdam.
29. J.F.P. Turkenburg, B. Edgarstraat 205, 3069 ZA Rotterdam en volgende ondertekenaars bijlage 2.
30. M. Visser en volgende ondertekenaars bijlage 3
31. P.J. van der Weel, Paul Whitemansingel 114, 3069 XV Rotterdam.
32. F. van Gameren, Stan Kentonstraat 9, 3069 XW Rotterdam.
33. A.M. Ham-Elshof, John Coltranestraat 31, 3069 XK Rotterdam.
34. M. Wamelen, Paul Whitemansingel 66, Rotterdam en volgende ondertekenaars bijlage 4.
35. Fam. Dekker, B. Smithstraat 7, 3069 XP Rotterdam.
36. F.A.M. Voermans, Paul Whitemansingel 56, 3069 XV Rotterdam.
37. M. Goelub, B. Smithstraat 5, 3069 XP Rotterdam.
38. N.J.A.M. Witman.
39. C.W.B.M. van Kempen, Paul Whitemansingel 116, 3069 XV Rotterdam.

40. E.J. Kars, B. Smithstraat 29 3069 XP Rotterdam.
41. O.E. Bueno de Mesquita en M. Bueno de Mesquita, Ch. Parkersingel 61, 3069 XR Rotterdam.
42. D.J. Schotsman, Paul Whitemansingel 24, 3069 XV Rotterdam.
43. G.M. van Tienhoven, S. Kentonstraat 30, 3069 XW Rotterdam.
44. E.M. van Mulligen, Bing Crosbystraat 9, 3069 XN Rotterdam.
45. E.H.J. van Dalen, Ernest Claespad 7, 3069 JS Rotterdam.
46. H. Slag, Paul Whitemansingel 28, 3069 XV Rotterdam.
47. M. Hulleman, Bing Crosbystraat 7, Rotterdam.
48. A. Betist, Ch. Parkersingel 21, 3069 XR Rotterdam.
49. B. O'Brien, Paul Whitemansingel 82, 3069 XV Rotterdam.
50. L. Rook, Paul Whitemansingel 144, 3069 XV Rotterdam en volgende ondertekenaars bijlage 5.
51. S. Subhani, H. Zeeuw, M. Zeeuw, E.M.E. Zeeuw, Nico de Rooystraat 23, 3069 RS Rotterdam.
52. F.J.M. Burgers, P. Whitemansingel 102, 3069 XV Rotterdam.
53. C. Akkersdijk, August Vermeijlenpad 52, 3069 WT Rotterdam.
54. P.C. Rietveld, B. Smitstraat 8, 3069 XP Rotterdam.
55. L. v. Mulligen-Slegt, Bing Crosbystraat 9, 3069 XN Rotterdam.
56. P.A. Seij, P. Whitemansingel 126, 3069 XV Rotterdam.
57. K. Zijlstra, Lester Youngstraat 22 3069 XM Rotterdam en volgende ondertekenaars bijlage 6.
58. H.E. van Leeuwen, King Pleasurepad 1, 3069 XS Rotterdam.
59. J. van Alten, Max Woiskistraat 26, 3069 ZN Rotterdam.
60. H. v.d. Wel, M. van Kleefstraat 16, 3069 KZ Rotterdam.
61. P. van Hemert, J.M. van Hemert, Bessie Smithstraat 4, 3069 XP Rotterdam.
62. M. Kleijze, Gaasp 17, 3068 GH Rotterdam.
63. J. van Waas en W. Post, Paul Whitemansingel 76 + 78, 3069 XV Rotterdam.
64. E.C. v.d. Hurk, A. Vermeijlenpad 61, 3069 WT Rotterdam.
65. P. Zwietering, V. Pot, Victor E. Van Vrieslandstraat 39, 3069 WC Rotterdam.
66. L. van Popering, Wollefoffenweg 71, 2761 DK Zevenhuizen.
67. A. van Berkel, Waterloostraat 123, 3062 TK Rotterdam.
68. P. Mertens, B. Crosbystraat 3, 3069 XN Rotterdam.
69. P. Meijboom en V. Meijboom, John Coltranestraat 36, 3069 XK Rotterdam.
70. H. Voordendag, V.v. Vrieslandstraat 45, 3069 WC Rotterdam.
71. M. Friedrich C. Porterstraat 220, 3069 ZD Rotterdam.
72. R.W. Groman, L. Dankmeijer, Bing Crosbystraat 19, 3069 XN Rotterdam.
73. H. v.d. Spek, Gaasp 17, 3068 GH Rotterdam.

Ad 1. C. Plat, namens v.t.v. “de boerderij”, Wollefoffenweg 59, 3059 LG Rotterdam

Het voorontwerp bestemmingsplan “Tweede partiële herziening Nesselande” geeft in artikel 11 Volkstuinen onder 3. respectievelijk 4a. aan dat ten hoogste 15% van de volkstuinen door gebouwen mag worden ingenomen en de oppervlakte van een tuinhuisje maximaal 25 m² bedraagt. Tegen deze bepalingen opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Nesselande heeft de v.t.v. in 1999 beroep aangetekend bij de Provincie Zuid-Holland. Dit beroep is gegrond verklaard en de gemeente Rotterdam werd opgedragen de regeling voor volkstuinen uit het bestemmingsplan van Zevenhuizen-Moerkapelle, zijnde maximaal 18% bebouwing en een tuinhuisje van maximaal 28 m², integraal op te nemen in het bestemmingsplan Nesselande. Dit is niet gebeurd; verzocht wordt dit alsnog te doen.

Reactie

Genoemd artikel 11 Volkstuinen maakt als zodanig geen deel uit van de tweede partiële herziening Nesselande, maar was een onderdeel van de als informatieve bijlage bedoelde complete tekst van de voorschriften. Deze complete tekst is bij het ontwerp bestemmingsplan “Tweede partiële herziening Nesselande” niet meer opgenomen.

Ad 2. H.B. van Kranenburg, Onderweg 11, 3059 LE Rotterdam

- 2.1 Op 11 maart 2005 waren er ondanks de aankondiging geen (inkijk)stukken bij het Informatiecentrum Nesselande.

Reactie

Het is juist dat het voorontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" op 11 maart 2005 niet meer ter inzage lag. De termijn van terinzagelegging, zoals opgenomen in de bekendmaking, betrof de periode van 11 februari 2005 tot en met 10 maart 2005.

- 2.2 Er wordt uitdrukkelijk bezwaar gemaakt tegen de schijnbare verzwaring van de bestemming (invulling) van het eerste gedeelte van de Onderweg, aan de kant van het bedrijventerrein.

Reactie

De herziening maakt op het bedrijventerrein (dus alleen binnen de bestemming "bedrijven") aan de kant van de Onderweg een caravanbedrijf met daaraan ondergeschikte detailhandel en een transportbedrijf met milieucategorie 3.2 mogelijk. Dit betreft de inpassing met een maatbestemming van twee bestaande bedrijven die vanaf de Wollefoffenweg moeten worden verplaatst. Nu bekend is geworden dat het transportbedrijf niet naar deze locatie zal verhuizen, is deze maatbestemming vervallen. Ten aanzien van het caravanbedrijf wordt opgemerkt dat dit bedrijf een maatbestemming nodig heeft omdat het 'moederplan' (uitwerkingsregel) geen detailhandel in de bestemming 'bedrijven' toelaat. Van een schijnbare verzwaring is aldus geen sprake.

- 2.3 Gevraagd wordt of bij de voorgestelde wijzigingen de uitgangspunten van de door de gemeente opgestelde facetnota Linten intact worden gelaten, consistent worden toegepast en alle bouwplannen aan de facetnota zijn en worden getoetst.

Reactie

Deze herziening tornt niet aan de uitgangspunten van de Facetnota Linten Nesselande. Voor zover bouwplannen binnen de bestemming "Lintbebouwing, uit te werken" vallen, geldt de Facetnota Linten Nesselande als toetsingskader.

Ad 3. Ton de Snoo, namens Stichting Belangengroep Oud Verlaat, Rottekade 49, 2761 DW Oud Verlaat, gem. Zevenhuizen-Moerkapelle

Er wordt gesteld dat de 2^e partiële herziening op enkele punten buiten proportioneel en zonder maatschappelijke noodzaak afwijkt van het bestemmingsplan "Nesselande". Bezwaar wordt gemaakt op grond van het navolgende.

- 3.1. Hotel in deelgebied 10.1

In 1999 werd een hotel bestemd van 1500 m² b.v.o. in de deelplannen 2 of 11 of bij de jachthaven ter plaatse van deelplan 2. De nu voorgestelde wijziging betreft een hotel van 15000 m² in het deelplan 10.1, onderdeel uitmakend van het Oeverpark. Dit deel van het Oeverpark ligt het dichtst bij de kern Oud Verlaat en zou volgens het 'moederplan' niet bebouwd worden behoudens 200 m² horeca. In dit gebied, dat een zekere landelijke uitstraling belooft te krijgen, worden nu het kolossale hotel en een aantal recreatieve voorzieningen gepland. Het hotel wordt 10 keer zo groot en verplaatst naar een locatie op een schiereiland midden in de Zevenhuizerplas en komt dichtbij de lintbebouwing van de Wollefoffenweg en de woonomgeving Oud Verlaat. Deze locatie zal de natuur en resterende landelijkheid van het gebied voorgoed aantasten. Een goede stedenbouwkundige onderbouwing evenals een onderbouwde argumentatie voor de noodzaak ervan ontbreekt.

Reactie

De Zevenhuizerplas is verdubbeld en is een goed bereikbare locatie, zowel via de metro als met de auto. In het kader van Rotterdam als een sterke en aantrekkelijke woonstad heeft de gemeente Rotterdam onderzoek laten doen (ZKA studie) naar de wenselijkheid en haalbaarheid van recreatieve voorzieningen op deze locatie. Onder andere wordt hier het volgende over gezegd:

- Het blijkt dat de vraag naar vrije tijd afhankelijk is van welvaart, mobiliteit, individualisering en beschikbare tijd. Aangezien de welvaart, mobiliteit en individualisering steeds meer toeneemt ziet dit er positief uit.
- Uit de algemene trends en regionale ontwikkeling in Rotterdam blijkt dat voorzieningen voor gezondheid, sportieve recreatie, fitness etc. nog niet is uitontwikkeld. Bovendien neemt de vraag naar vormen van openluchtrecreatie, family-entertainment e.d. sterk toe. In Rotterdam bestaat zelfs een tekort aan dergelijke voorzieningen dicht bij huis.
- De conclusie is dat de locatie geschikt wordt geacht voor gezinsrecreatie, sport, actie, verzorging en lichte vormen van entertainment. Er wordt verwacht dat de locatie een bovenlokale tot regionale functie kan vervullen.

- Voor wat betreft de bestaande recreatieve structuur (Rottemeren) wordt geconcludeerd dat (juist omdat er rekening is gehouden met de vraag/ markt) de recreatie elkaar zal versterken, wat een groot recreatiegebied tot gevolg heeft.
- Geadviseerd wordt om de locatie op te bouwen met vijf thematische componenten. Dit zijn een speelpark, badstrand met watersport, hotel, plaza met publieke voorzieningen en evenementen. Dit zijn op zichzelf goed functionerende voorzieningen, maar blijven wel afhankelijk van elkaar voor de vorming van het geïntegreerde concept.

De gekozen weg van de gemeente Rotterdam heeft te maken met de uitkomst van de studie welke onder andere een hotel in zich heeft. Voor het volledig slagen van de badplaats Nesselande wordt daarom het hotel mogelijk gemaakt. De vergrote omvang van het hotel is noodzakelijk omdat uit marktverkenningen is gebleken dat een nieuw te bouwen hotel een omvang moet krijgen van minimaal 120 kamers om het rendabel te kunnen exploiteren. Daarnaast zijn aanvullende faciliteiten noodzakelijk, zoals bijvoorbeeld een restaurant, wellness en/of congres/vergader ruimten, om hotelgasten meer te kunnen bieden en zo de exploitatie van het hotel te optimaliseren. De maximale omvang van het hotel en aanvullende voorzieningen is in het voorontwerp dan ook vastgelegd op 15.000 m². Inmiddels is het nodig om vanwege een initiatief voor hotelfunctie in combinatie met een kuuroord de maximale omvang vast te leggen op 18.000 m².

Over de stedenbouwkundige onderbouwing van het Oeverpark kan het volgende gezegd worden: In het bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" is het Oeverpark getypeerd als een parkachtig gebied, waarin nieuwe recreatieve voorzieningen een plek kunnen krijgen. Hiermee is het zowel onderdeel van de regionale recreatieve bestemming van de uitgebreide Zevenhuizerplas als dat het een functie heeft voor de direct aangrenzende woonwijken Zevenkamp en Nesselande. Nader onderzoek (ZKA studie) heeft duidelijk gemaakt op welke wijze dit programmatisch het beste kan worden ingevuld.

Op basis hiervan is het Masterplan Oeverpark opgesteld, waarin het maximaal wenselijke bouwprogramma een plek heeft gekregen in een zodanige structuur, dat er sprake is van een aantrekkelijk park. Aantrekkelijk in ruimtelijke zin als parkachtig gebied, maar ook aantrekkelijk omdat er in recreatieve zin wat te beleven valt. Qua opbouw zijn de recreatieve functies aan de hoofdlaan gesitueerd, die in het noordelijke deel parallel aan de waterkant loopt, waardoor tussen deze laan en het bestaande woongebied aan de Wollefoffenweg een groene en rustige tussenzone ontstaat, waar geen bebouwing mogelijk is. De gehele verkeersafwikkeling is gekoppeld aan de hoofdlaan, waaraan en in de buurt waarvan in de parkeerbehoefte wordt voorzien, terwijl de bereikbaarheid van het Oeverpark per auto zo is geregeld, dat het gebied per auto alleen via de in Nesselande geplande wegenstructuur bereikbaar zal zijn.

Binnen deze structuur vormt het hotel op vanzelfsprekende wijze de beëindiging van de hoofdlaan en is gekozen voor een kwalitatief hoogwaardig park met een overzichtelijke hoofdropzet, waarin natuur en landelijkheid ook een plek hebben, maar niet de enige kwaliteiten zijn.

Bij de eerdere presentatie van het Masterplan Oeverpark werd melding gemaakt van een attractiepark met bovenregionale aantrekkingskracht en een bezoekersaantal van circa 1.500.000 personen per jaar. De druk op het omliggende gebied, waaronder ook Oud Verlaat, zal hierdoor nog sterker toenemen. Dat een groot hotel van 175 kamers en 15.000 m² vloeroppervlak deze druk versterkt zal duidelijk zijn. Overigens kunnen dergelijke projecten met een wijziging van deze omvang en aantrekkingskracht van 1.500.000 bezoekers niet in procedure worden gebracht alvorens een aanvullende MER procedure heeft plaatsgevonden. Over oplossingen voor verkeerstoename wordt wederom met geen woord gerept, terwijl de problemen met Nesselande zonder extra bezoekers Oeverpark ook nog steeds niet zijn opgelost.

Reactie

Omdat er ten opzichte van het bestemmingsplan "Nesselande" sprake is van behoorlijke veranderingen, ten minste voor zover het het Oeverpark betreft, is inmiddels een MER Badplaats Nesselande in procedure gebracht. Op deze wijze is verzekerd dat bij de verdere besluitvorming over dit plan (de gewenste ontwikkelingen) de milieueffecten ten volle worden meegenomen. De ontsluiting van het Oeverpark zal plaats vinden via de wegen van de woonwijk Nesselande. Het verkeer op de Wollefoffenweg zal door de recreatieve ontwikkeling in de 2^e herziening niet toenemen.

Uit het MER blijkt dat het verkeer op de wegen in Nesselande slechts zeer beperkt toeneemt. Dit leidt niet tot nieuwe knelpunten. Aan de bestaande knelpunten in Nesselande en omgeving wordt in een ander kader gewerkt.

Op dit moment wordt een MER procedure gevoerd door de gemeente Zevenhuizen Moerkapelle in samenwerking met het Recreatieschap Rottemeren voor het eveneens bovenregionale recreatiegebied Eendragtspolder tot 470 ha. grootte. Dit immense poldergebied grenst direct aan Nesselande en zal naast openluchtrecreatie eveneens worden bebouwd met attracties en gebouwen voor verblijf en indoor recreatie. Hoewel ook Rotterdam hier sterk bij betrokken is, lijkt van afstemming of coördinatie tussen de gemeenten geen sprake. Het lijkt allemaal veel van het zelfde.

Reactie

Inmiddels is hiervoor de MER en de bestemmingsplanprocedure afgerond. De nadruk ligt hier op wandelen, fietsen en varen. De wandel- en fietsroutes sluiten aan op de routes in Nesselande en worden daarmee uitgebreid. Het varen is bedoeld voor een roeibaan en kanoën met de daarbij behorende voorzieningen. Daarnaast is van veel gebouwde recreatieve voorzieningen geen sprake. De recreatieve voorzieningen van de Eendragtspolder en Nesselande zijn verschillend van aard en daarmee aanvullend.

Het vigerende bestemmingsplan maakt het bouwen van maximaal 150 woningen in respectievelijk 4 en 15 bouwlagen in deelgebied 11 mogelijk. In dit deelgebied wordt nu afgezien van woningbouw, maar het totaal aantal woningen wordt niet gewijzigd. Het hotel moet dan ook gezien worden als extra bouwmogelijkheid met dito extra grondinkomsten. Dit zal de werkelijke reden zijn dat er volgens dit plan van 2005, 15000 m² extra vloeroppervlakte uitgegeven zou kunnen, overigens zonder degelijk recent marktonderzoek. Een gebouw van dergelijke omvang is nadelig voor de natuur en de zeilsport (onverwachte winddraaiingen).

Reactie

Het totaal aantal woningen in heel Nesselande verandert inderdaad niet, maar in de afzonderlijke deelgebieden kunnen nog steeds niet meer woningen mogelijk gemaakt worden dan het vigerend bestemmingsplan "Nesselande" voorschrijft. In het bestemmingsplan Nesselande was er op de locatie van deelgebied 11 eveneens sprake van een recreatiegebied. De tweede partiële herziening van dit bestemmingsplan maakt een intensiever recreatief gebruik van dit gebied mogelijk. In het kader van de MER Badplaats Nesselande is een ecologisch onderzoek uitgevoerd om te kijken of de intensivering van dit gebied (waaronder het hotel) leidt tot aantasting van natuurwaarden. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in deze MER, die inmiddels in procedure is gebracht. Met betrekking tot de zeilsport is het niet te verwachten dat de zeilsport gehinderd zal worden door de realisatie van een gebouw van 15 lagen hoog.

3.2. Verhoging bouwhoogte deelgebied 4.1.

De motivering voor de voorgestelde wijziging van 4 naar 5 lagen en bij stapeling van 20 naar 22 bouwlagen, is niet draagkrachtig. Deze verhoging zal in nog grotere mate het beeld gaan bepalen vanuit Oud Verlaat en wijde omgeving. Daarbij zullen de bouwvoorschriften uit het nieuwe Bouwbesluit, inzake de maximale maat voor een bouwlaag, de totale hoogte nog doen toenemen. Het is onhoudbaar dat voor dit gehele complex reeds een bouwvergunning is verleend. Een nieuw markt onderzoek lijkt raadzaam nu er recent duidelijke tekenen zijn dat de consument geen interesse meer heeft in dure appartementen op grote hoogte.

Reactie

De verandering in bouwhoogte van 20 naar 22 lagen wordt in het vigerende bestemmingsplan Nesselande al mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Dit is door de provincie reeds goed bevonden. Daardoor heeft dit geen extra gevolgen voor de beeldbepaling van Oud Verlaat en wijde omgeving.

Ten aanzien van hetgeen gesteld wordt over de hogere bouwhoogte ten gevolge van het nieuwe Bouwbesluit wordt opgemerkt dat het begrip "bouwlaag" gedefinieerd is in het vigerende bestemmingsplan Nesselande en dat hierin niets wordt veranderd.

De overige hoogteveranderingen in deelgebied 4.1 zijn meer een verschuiving van de hoogtes. Op een aantal plekken verandert de hoogte van maximaal 4 naar 6 lagen en op een aantal andere plekken juist van maximaal 6 naar 4 lagen.

Om het vereiste aantal woningen te halen maakte het voorontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" ook een verhoging van 6 naar 10 lagen aan de kant van de Common Green mogelijk. Dit blijkt achteraf toch niet noodzakelijk te zijn, waardoor deze bouwhoogte teruggedrongen is tot maximaal 7 lagen.

3.3. Bouwen in de buffer

Volgend uit het grensconvenant tussen de gemeenten Zevenhuizen-Moerkapelle en Rotterdam – voorafgegaan aan de totstandkoming van het bestemmingsplan Nesselande 1999- is het water tot bufferzone bestempeld. De nu voorgestelde wijzigingen bij deelplan 1.1. (mogelijkheden tot woningbouw), de horecabestemming bij de jachthaven (p.22 en 23) en een uitbreiding van ca. 1,5 hectare bebouwing, gaan ten koste van de bestemming water.

Het nieuwe oppervlaktewater, zijnde het water van de cable-ski baan en aan de voet van het hotel, mocht in het bestemmingsplan van 1999 als recreatiegrond toch al niet bebouwd worden. De voorgestelde wijzigingen zijn in strijd met het convenant.

Reactie

Anders dan reclamant stelt volgt uit het grensconvenant niet dat het water tot bufferzone is bestempeld. Het grensconvenant bepaalt namelijk dat er in principe wordt uitgegaan van een buffer van 35% van het gebied tussen Middelweg (noorden), Ringvaart (oosten), Wollefoffenweg (zuiden) en de grens van het huidige aangelegde recreatiegebied langs de oostzijde van de plas. De definitieve omvang van deze bufferzone wordt pas bepaald bij de uitwerking van de structuurvisie voor woonwijk en bufferzone. In het bijzonder willen wij er voorts op wijzen dat het convenant tevens aangeeft dat de kwaliteit van de bufferzone belangrijker is dan de kwantiteit en dat de bufferzone mogelijk wordt ingevuld met dag en/of verblijfsrecreatie. Thans is er ambtelijke overeenstemming tussen gemeente Zevenhuizen en gemeente Rotterdam over deze definitieve grens van de bufferzone. De voorgestelde bufferzone ligt geheel ten noorden van het Oeverpark en valt daarmee buiten het plangebied van deze herziening. De voorgestelde wijzigingen zijn aldus niet in strijd met het convenant.

3.4. Verzocht wordt met inachtneming van het bovenstaande het ontwerp bestemmingsplan “Tweede partiële herziening Nesselande” aan te passen met respect voor landschap, natuur, leefbaarheid van bewoners van de Wollefoffenweg en overig Oud- Verlaat en de belevenis voor de recreant.

Reactie

Gelet op de hierboven gegeven reacties bestaan er geen dringende redenen om het ontwerp bestemmingsplan “Tweede partiële herziening Nesselande” op de door reclamant voorgestelde wijze aan te passen.

Ad 4. F.A. Kooloos, M.J. van den Hoek, namens Stichting Rotte-Verband, Lindendreef 3, 2665 RK Bleiswijk

Bezwaar wordt gemaakt tegen de grootschalige bouwplannen aan de Zevenhuizerplas die door de Tweede partiële herziening Nesselande mogelijk worden gemaakt. Hierover wordt het volgende geconcludeerd, onder verwijzing naar en onderschrijving van de inspraakreactie van de stichting Belangengroep Oud-Verlaat (voor deze inspraakreactie wordt verwezen naar zienswijze ad 3. en de reactie daarop).

4.1. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft een negatieve uitwerking op de kwaliteit van de Zevenhuizerplas en een groot deel van het Rottemerengebied. De geplande torenhoge bouwwerken zullen een zeer negatieve ruimtelijke uitstraling hebben op de wijde omgeving. Hierdoor zal ook de ‘beleving’ van het gebied, als groene landschappelijke buffer, sterk afnemen.

Reactie

Indien met de geplande torenhoge bouwwerken de 3 woontorens in het centrum en het 15 laagse hotel worden bedoeld, dan is het aantal bedoelde hogere gebouwen gelijk aan wat het bestemmingsplan Nesselande al toestond.

Voor de 3 woontorens wordt in de herziening voorgesteld om de maximum bouwhoogte met 2 lagen te verhogen naar 22 lagen, hetgeen met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Nesselande ook al mogelijk was. In het bestemmingsplan Nesselande worden woontorens van maximaal 15 lagen in deelgebied 11 mogelijk gemaakt. Deze mogelijkheid vervalt in de herziening en daarvoor in de plaats komt een hotel van maximaal 15 lagen op een meer prominenter locatie, namelijk in het westelijk deel van het Oeverpark.

Per saldo neemt de mogelijkheid tot hoogbouw niet substantieel toe en derhalve is er ook geen sprake van een grotere invloed op de door reclamant gekenschetste “beleving” van het gebied als landschappelijke buffer.

- 4.2. Het plan doet afbreuk aan de in het gebied aanwezige natuurwaarden; de Zevenhuizerplas maakt deel uit van het Rottemerengebied en een groot deel van het Rottemerengebied is in het streekplan aangewezen als ecologische verbindingszone. Tevens doet het plan afbreuk aan de landschaps- en cultuurwaarden die het Rottemerengebied inclusief de Zevenhuizerplas heeft. In de Randstad is aantoonbaar grote behoefte aan deze vorm van groene (openlucht-) recreatie.

Reactie

In het Streekplan Rijnmond (1996) en in het RR2020 is een groene/ecologische zone aangegeven aan de noordkant van de Zevenhuizerplas. Deze zone is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Nesselande. In deze herziening blijft deze ecologische zone aan de noordkant van de Zevenhuizerplas gehandhaafd.

Alleen de veranderingen ten opzichte van het bestemmingsplan Nesselande dienen betrokken te worden bij de vraag of de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan Nesselande afbreuk doet aan de aanwezige natuurwaarden en landschaps- en cultuurwaarden. Door de intensivering van het Oeverpark en de vergroting van de bestemming “Wonen aan het water” worden geen landschappelijke of cultuurhistorische waarden aangetast.

Om te garanderen dat de mogelijke gevolgen voor aanwezige natuurwaarden, door een andere invulling van het Oeverpark, worden meegenomen bij de besluitvorming over dit plan, is besloten dit aspect mee te nemen in de MER Badplaats Nesselande. De resultaten van dit onderzoek zijn in het ontwerp bestemmingsplan “Tweede partiële herziening Nesselande” verwerkt.

Wat betreft de gestelde behoefte aan groene recreatie, kan worden opgemerkt dat door de verdubbeling van de Zevenhuizerplas een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de in de Randstad bestaande grote behoefte aan openluchtrecreatie.

- 4.3. Het plan is in strijd met de taakstelling –zijnde het behartigen van de bovengemeentelijke belangen van de openluchtrecreatie en van de belangen van de natuurbescherming, alsmede het bewaren en bevorderen van het natuur- en landschapsschoon- van het recreatieschap waar Rotterdam aan deelneemt. Het plan is daarmee nadelig voor de recreant die deze regio bezoekt om van groen te kunnen genieten.

Reactie

Het plan is tijdens het vooroverleg toegezonden aan het Recreatieschap Rottemeren. Aangezien het recreatieschap niet heeft gereageerd gaat de gemeente Rotterdam er van uit dat zij de gewijzigde invulling van het Oeverpark niet in strijd vinden met hun taakstelling. Door de verdubbeling van de Zevenhuizerplas en de natuurvriendelijke inrichting van de noordkant van de Zevenhuizerplas zijn er overigens meer mogelijkheden, om van groen te kunnen genieten, bijgekomen.

- 4.4. Het plan is in strijd met het tussen de gemeenten Zevenhuizen-Moerkapelle en Rotterdam gesloten convenant.

Reactie

Verwezen wordt naar de onder 3.3 gegeven reactie, waar duidelijk is aangetoond dat het plan niet in strijd is met het gesloten convenant.

- 4.5. Bewoners in de omgeving worden nadelig getroffen door dit plan. Er heeft geen evenredige belangenafweging plaatsgevonden en aan het plan ligt geen goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag.

Reactie

Met de bewoners in de directe omgeving van het plan is rekening gehouden door in het direct aan de Wollefoffenweg grenzende deel van het Oeverpark geen bebouwing toe te staan (“Parkrand”) en door de gebouwde recreatieve voorzieningen, de bijbehorende parkeergelegenheid en de toegang per auto te situeren aan de in het noordelijk deel van het park gelegen hoofdlaan. Onder 12.6 is meer algemeen ingegaan op de belangenafweging en de goede ruimtelijke onderbouwing, waarnaar hier wordt verwezen.

Ad 5. A.P. de Knegt, namens de Werkgroep Linten van het Platform Achternesse, Wollefoffenweg 35, 3059 LG Rotterdam

In de toelichting bij het oorspronkelijke bestemmingsplan is aangegeven, dat in de als 'Linten' aangegeven gebieden beeldbepalende bebouwing voorkomt. Deze bebouwing is beeldbepalend genoemd omdat daarmee het karakter van de linten wordt ondersteund. In die toelichting staat verder aangegeven dat het de bedoeling is dat dit type gebouwen in stand moeten worden gehouden en dat bij sloop soortgelijke bebouwing moet worden teruggebouwd. Verzocht wordt om in de voorschriften van de tweede herziening een juridische onderbouwing op te nemen voor het handhaven van beeldbepalende bebouwing binnen de als 'Linten' aangegeven gebieden.

Reactie:

Deze zienswijze wordt door de (deel)gemeente onderschreven. Omdat het wenselijk is ten behoeve van de handhaving van het in de Facetnota Linten Nesselande vastgestelde beleid een juridische onderbouwing op te nemen, is er in het ontwerp bestemmingsplan 'Tweede partiële herziening Nesselande' een aanlegvergunningstelsel hiervoor opgenomen.

Ad 6. W.B.M. Hessels, Augusta de Witstraat 14, 3069 WR Rotterdam

- 6.1. Het geplande hotel van 15 verdiepingen hoog is van generlei nut voor de inwoners van Zevenkamp en Nesselande. Hoewel er is aangegeven dat de Zevenhuizerplas aantrekkelijk gemaakt moet worden voor de inwoners van Zevenkamp, wordt met de bouw van dit hotel het tegenovergestelde bereikt.

Reactie

Op basis van een gespecialiseerde studie naar de gewenste recreatieve functies (ZKA studie) is een masterplan voor het Oeverpark opgesteld, waarin het maximaal wenselijke bouwprogramma (waaronder een hotel) een plek heeft gekregen in een zodanige structuur, dat er sprake is van een aantrekkelijk park. Aantrekkelijk in ruimtelijke zin als parkachtig gebied, maar ook aantrekkelijk in recreatieve zin omdat er wat te beleven valt. Van deze aantrekkelijkheid zal ook door de bewoners van Zevenkamp worden geprofiteerd. Daarnaast wordt opgemerkt dat de recreatieve voorzieningen niet alleen bedoeld zijn voor de inwoners van Zevenkamp en Nesselande, maar ook voor recreanten van buiten de regio.

- 6.2. Er is op geen enkele manier aangetoond dat een dergelijk hotel op deze plaats aan een bepaalde vraag voldoet. Integendeel, de bezettingsgraad van de in de omgeving gelegen hotels is rond de 60%.

Reactie

In een bestemmingsplan hoeft niet te worden aangetoond dat een bepaalde, voorgestelde ontwikkeling, aan een bepaalde vraag voldoet. Een bestemmingsplan biedt namelijk een ruimtelijk juridisch kader waaraan, onder andere, initiatieven vanuit de markt worden getoetst. Oftewel, een bestemmingsplan biedt de mogelijkheden voor ontwikkelingen, maar verplicht tot niets. Om 'de markt' echter wel geïnteresseerd te krijgen om op deze locatie een initiatief te nemen en om het gebied goed te kunnen ontwikkelen, dient het hotel een behoorlijke omvang te kunnen krijgen. Vanuit deze optiek is het ook begrijpelijk dat het hotel wordt gesitueerd nabij de jachthaven, de kabelskibaan en de andere recreatieve voorzieningen. Met dit bestemmingsplan wordt hiervoor een basis geschapen. Wat betreft de bezettingsgraad van in de omgeving gelegen hotels wordt overigens opgemerkt dat deze overweging door de initiatiefnemer zelf dient te worden meegenomen.

- 6.3. Het natuurgebied rond de Zevenhuizerplas wordt onherstelbaar beschadigd. Het is nu nog een domein van vogels, die geen last hebben van de wandelaars en de surfers. Wanneer de pleziervaart bezit heeft genomen van de plas zullen er nauwelijks nog vogels zijn. De zeldzame krooneend heeft in Nederland nog drie broedplaatsen. Door de voorgestelde plannen zal dit aantal gereduceerd worden tot twee.

Reactie

Wat betreft de opmerking over de pleziervaart wordt opgemerkt dat het niet is toegestaan om de Zevenhuizerplas door motorvaartuigen met een verbrandingsmotor te gebruiken. Dit is geregeld in de Algemene Verordening Recreatieschap Rotterdam.

Door de recreatievaart zal er meer verstoring plaatsvinden van de krooneend en andere vogels. Daar staat tegenover dat de Zevenhuizerplas, een leefgebied van de krooneend, verdubbeld. In het kader van de MER Badplaats Nesselande is een ecologisch onderzoek uitgevoerd om te kijken of de andere

invulling van het Oeverpark leidt tot aantasting van natuurwaarden. De resultaten van dit onderzoek zijn in het ontwerp bestemmingsplan “Tweede partiële herziening Nesselande” verwerkt.

- 6.4. Hoogbouw rondom de Zevenhuizerplas zal de plas afschermen van alle wind en daardoor ongeschikt maken voor zeiljachten.

Reactie

Het gebied waar hoogbouw kan worden gerealiseerd beslaat slechts een klein deel van het hele gebied rond de Zevenhuizerplas. Gelet op de heersende windrichting (zuidwest) zal de hoogbouw niet of nauwelijks effect hebben op het zeilen. Bovendien was deze hoogbouw ook al mogelijk in het bestemmingsplan Nesselande.

- 6.5. Er wordt gegokt op anderhalf miljoen bezoekers per jaar, terwijl er in Bleiswijk een soortgelijk recreatiegebied wordt ingericht. Drie miljoen bezoekers per jaar zullen de twee gebieden nooit halen.

Reactie

In het bestemmingsplan wordt geen aantal genoemd. In het masterplan Oeverpark wordt als het gaat over Nesselande Badplaats gesproken over 1 à 1,5 miljoen bezoeken per jaar. Het Oeverpark maakt hiervan deel uit, maar het strand en het centrum van Nesselande behoren hier ook toe. Voor dit totale gebied lijkt dit een reële aanname, zeker om hiermee rekening te houden bij de inrichting van het openbaar gebied en het aantal parkeervoorzieningen.

- 6.6. Geconcludeerd wordt dat er geen plaats is voor een hotel van 15.000 m² grondoppervlakte en 15 verdiepingen hoog.

Reactie

Uit onderzoek blijkt dat er wel markt is voor een groot hotel, maar het is altijd aan “de markt” zelf om de afweging te maken of de investering voor een dergelijke voorziening lonend is; als dat niet zo is, komt het er niet. Overigens geldt dat het hotel er niet alleen is voor de bezoekers aan het recreatiegebied, maar zal vooral zijn eigen doelgroep trekken.

- 6.7. Het weghalen van het pad tussen de oude en de nieuwe Zevenhuizerplas is al eerder gepland en maakt geen onderdeel uit van de tweede partiële herziening. Toch wordt in overweging gegeven dit pad in stand te houden, onder andere omdat het onderdeel uitmaakt van het natuur- en recreatiegebied en een fraaiere horizon geeft dan de geplande situatie.

Reactie

Het vigerende bestemmingsplan ‘Nesselande’ voorziet reeds in het verbinden van de beide plassen tot één grote plas. Omdat er geen dringende redenen bestaan om het pad in stand te houden, wordt het verzoek om het ontwerp bestemmingsplan ‘Tweede partiële herziening Nesselande’ op deze wijze aan te passen, niet ingewilligd.

Ad 7. C. Plat, namens Stichting Platform Achternesse (SPA), Wollefoppenweg 35, 3059 LG Rotterdam

- 7.1. De stichting vindt dat verschuivingen van functies in het bestemmingsplan zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Het steeds weer voorleggen van herzieningen zorgt ervoor dat het gevoel over de waarde en zekerheid van het bestemmingsplan voor de “burger” afneemt. SPA constateert bijvoorbeeld dat in de herziening(en) de bepalingen met betrekking tot bouwhoogten, geluidhinder en dergelijke steeds weer worden verruimd of opgerekt en daarmee het vigerende bestemmingsplan voor burgers ongeloofwaardig maakt. Het lijkt erop dat bij het opstellen van het bestemmingsplan geen gedegen onderzoek is gedaan naar de vraag uit de markt.

Reactie

Het vigerend bestemmingsplan Nesselande is uit 1999, wat inhoudt dat bepaalde inzichten in zo’n periode kunnen veranderen. Een herziening wordt gemaakt om te voorkomen dat de zekerheid voor de burger afneemt. De herziening maakt inderdaad verruiming van een aantal functies mogelijk. De herziening wordt echter ook op een aantal onderdelen uitgewerkt, wat dus meer duidelijkheid geeft

van wat er kan komen. Bovendien krijgt de burger bij elke herziening weer de kans om voor de gewijzigde ontwikkelingen zienswijzen in te dienen.

- 7.2. Pagina 20 (Hotel/Congres), evenals artikel 9, meldt een totale omvang van maximaal 15.000 m² b.v.o. voor het hotel. Echter, op diverse pagina's (13, 18 en 21) wordt vermeld dat het vigerende bestemmingsplan een hotel van 1500 m² b.v.o. toelaat.

De voorgestelde herziening betreft slechts de verplaatsing van het hotel naar deelgebied 10.1 en niet een wijziging in het b.v.o. van het hotel van 1500 m² naar 15.000 m². Gezien het feit dat er geen herziening wordt voorgelegd inzake de omvang van het hotel, wordt vastgesteld dat het vigerende bestemmingsplan maatgevend is voor de omvang van het hotel (1500 m²). Voor SPA is het duidelijk dat waar 1500 m² in de tekst staat eigenlijk 15.000 m² bedoeld wordt, conform de presentatie van de plannen voor het Oeverpark. Indien deze conclusie juist is, is er nogal onzorgvuldig met (de tekst van) het vigerende bestemmingsplan omgegaan.

Reactie

Wat betreft de verschillende afmetingen van het hotel wordt opgemerkt dat de pagina's 13, 18 en 21 van het voorontwerp de vigerende bestemmingsplanregeling voor een hotel (inderdaad 1500 m²) weergeven. Op pagina 18 en in de voorschriften (artikel 9a) van het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" is bepaald dat een hotel met een omvang van maximaal 15.000 m² b.v.o. mogelijk is. Kortom, de omvang van het hotel is wel degelijk gewijzigd en de getrokken conclusie is niet juist. Inmiddels is in het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" het gebouw vergroot naar 18.000m² om tevens de combinatie van een hotel met een kuuroord mogelijk te maken. In verband hiermee zijn de bebouwingsmogelijkheden op de aangrenzende locatie aanzienlijk verlaagd.

Ad 8. J. Heuvel, Wollefoffenweg 61, 2761 DL Zevenhuizen

Het onderzoeksrapport van ZKA is volstrekt ondeugdelijk. Het onderzoeksrapport vormt echter wel de basis waarop besloten is verder plannen te gaan ontwikkelen. Tevens dateert het onderzoek uit 2001. De wereld en daarmee ook het economische klimaat heeft daarna nogal wat verandering ondergaan. Dit is voor de gemeente Rotterdam geen aanleiding geweest de herziening te onderbouwen met actuele gegevens terwijl zeer ingrijpende wijzigingen worden voorgesteld die absoluut een geactualiseerde onderbouwing noodzakelijk maken, uiteraard op meer betrouwbare en valide wijze dan het huidige rapport uit 2001. Het mag dan ook geen verwondering wekken dat reclamant het oneens is met de onderzoeksaanpak en resultaten en conclusies uit het rapport alsmede de handelwijze van de deelgemeente die dit rapport als basis heeft gebruikt en tevens heeft verzuimd de herziening van het bestemmingsplan te baseren op actuele gegevens.

Reactie

Het rapport van ZKA is geen wetenschappelijk onderzoek, maar een advies van een bureau dat expertise heeft op het gebied van recreatie. Het advies is gegeven naar aanleiding van de vraag van de gemeente hoe de gewenste recreatieve ontwikkeling aan deze zijde van de plas het beste zou kunnen worden gerealiseerd; welke mix van voorzieningen hier het meest op z'n plaats is en aan welke voorwaarden deze voorzieningen zouden moeten voldoen om optimaal te kunnen functioneren. In die zin is het juist dat de indiener van de zienswijze stelt dat het advies met name is ingegeven vanuit *business* overwegingen; dit was ook de hoofdvraag aan ZKA. In het rapport wordt wel degelijk aangegeven waarop het advies is gebaseerd en wordt ook aangegeven dat de conclusies niet als een onbetwistbaar gegeven moeten worden gehanteerd.

Mede op basis van het advies van ZKA is in september 2003 het Masterplan Oeverpark gemaakt. In dit rapport is de ruimtelijke vertaling van het advies van ZKA gemaakt en zijn dus de aspecten die te maken hebben met woonkwaliteit en omgevingskwaliteit (zoals groenvoorziening, bouwmassa, parkeren, langzaam verkeersroutes en de relatie van het geheel met onder andere de Wollefoffenweg) meegenomen. Dit Masterplan is op 27 januari 2004 door het bestuur van de deelgemeente Prins Alexander vastgesteld.

Zoals hierboven al is aangegeven is de "betrouwbaarheid" van het advies van ZKA in zoverre beperkt dat het de eerdere inschatting van een deskundig bureau betreft en dat het altijd aan "de markt" is om de afweging te maken of de investering voor een dergelijke voorziening lonend is; als dat niet zo is, komt het er niet. Het zal niet zo zijn dat de gemeente een voorziening laat bouwen en deze vervolgens leeg blijft staan omdat hij niet verhuurd wordt.

Ad 9. J. Gaemers, Wollefoffenweg 73, 2761 DL Zevenhuizen

Het onderzoeksrapport van ZKA is volstrekt ondeugdelijk. Het onderzoeksrapport vormt echter wel de basis waarop besloten is verder plannen te gaan ontwikkelen. Tevens dateert het onderzoek uit 2001. De wereld en daarmee ook het economische klimaat heeft daarna nogal wat verandering ondergaan.

Dit is voor de gemeente Rotterdam geen aanleiding geweest de herziening te onderbouwen met actuele gegevens terwijl zeer ingrijpende wijzigingen worden voorgesteld die absoluut een geactualiseerde onderbouwing noodzakelijk maken, uiteraard op meer betrouwbare en valide wijze dan het huidige rapport uit 2001. Het mag dan ook geen verwondering wekken dat reclamant het oneens is met de onderzoeksaanpak en resultaten en conclusies uit het rapport alsmede de handelwijze van de deelgemeente die dit rapport als basis heeft gebruikt en tevens heeft verzuimd de herziening van het bestemmingsplan te baseren op actuele gegevens.

Reactie

Omdat dit dezelfde zienswijze is als onder **Ad 8** wordt naar de daar gegeven reactie verwezen.

Ad 10. J.C. Struckman, Wollefoffenweg 57c, Rotterdam

- 10.1. Bij de opsomming van bedrijven wordt geen paardenpension genoemd. Verzocht wordt om het paardenpension, Wollefoffenweg 57c, expliciet op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan Nesselande is de inrichting als categorie 3 bedrijf wegbestemd (zie blz. 95 onder 'Bestaande bedrijven'; de inrichting is ook niet opgenomen in de lijst met bedrijven die via een maatbestemming kunnen worden gehandhaafd). Gelet op het feit dat er geen sprake is van gewijzigde omstandigheden, wordt het paardenpension niet als categorie 3 bedrijf in de opsomming van bedrijven in deze herziening opgenomen.

Volledigheidshalve wordt er op gewezen dat een voortzetting van het bedrijf in een lagere milieucategorie in principe wel past in het vigerende bestemmingsplan.

- 10.2. Met betrekking tot deelgebied 10.1 en 11 wordt bezwaar gemaakt met betrekking tot de nadelige milieu- effecten op de omgeving. Gedacht wordt hierbij onder andere aan de flora en fauna op en rond het meer alsmede aan de effecten voor omwonenden.

Zonder volledig te willen zijn noemt reclamant de volgende:

- geluidsvervuiling: met een bezoekersaantal van 1,5 miljoen per jaar en met de daarbijbehorende autobewegingen ontstaat er van 's- morgens vroeg tot 's- avonds laat geluidsoverlast. Voorts zullen ook de andere voorzieningen (kartbaan, waterskibaan) er toe leiden dat de geluidsnormen overschreden worden.

Reactie

De ontsluiting van het Oeverpark zal niet over de Wollenfoffenweg plaatsvinden. De ontsluitingsweg komt op circa 200 meter afstand van de woningen ten noorden van de Wollefoffenweg te liggen. In het masterplan Oeverpark wordt als het gaat over Nesselande Badplaats gesproken over 1 à 1,5 miljoen bezoekers per jaar. Het Oeverpark maakt hiervan deel uit, maar hiertoe behoren ook het strand en het centrum van Nesselande. Een deel van deze mensen zal met de metro komen. Zelfs op drukke dagen zal de verkeersintensiteit op de ontsluitingsweg van het Oeverpark niet groot zijn. Gezien de grote afstand tot de woningen is geen geluidhinder van het autoverkeer te verwachten. Voor recreatieve voorzieningen zijn er geen wettelijke geluidsnormen. Hiervoor zijn in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten indicatieve afstanden tot woningen opgenomen. De gemeente Rotterdam hanteert waar mogelijk deze afstanden. Daarnaast is in het MER een geluidsonderzoek uitgevoerd naar de geluidsproductie van de recreatie. Uit het geluids-onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de recreatie op de omliggende woningen niet hoog is en bovendien door de 2^e herziening maar beperkt toeneemt ten opzichte van de ontwikkelingen die al mogelijk waren. De uitkomsten van het onderzoek stemmen overeen met de indicatieve afstanden tot woningen uit de VNG-lijst, waaraan ruim wordt voldaan.

Het bestemmingsplan voldoet daarom wat de geluidsbelasting door recreatie betreft aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Een kartbaan is vanwege de kleine afstand tot woningen, zoals opgenomen in bovengenoemde VNG-lijst, niet mogelijk in het Oeverpark. Zodoende wordt er in het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" niet langer gesproken over een kartbaan.

- lichtvervuiling: de enorme vergroting van het hotel ten opzichte van het voorgaande plan zal voor veel lichtuitstraling zorgen, wat in de wijde omtrek zichtbaar zal zijn.

Reactie

Het hotel zal naar het oordeel van de gemeente Rotterdam niet voor een dusdanige lichtuitstraling zorgen dat de omgeving hiervan een onevenredige hinder zal ondervinden. Wanneer er gekeken wordt naar de mogelijkheden die het vigerende plan biedt (woontorens in deelgebied 11), kan bovendien gesteld worden dat er van een 'enorme vergroting' geen sprake is.

- horizonvervuiling: door alle voorzieningen die hier geplaatst mogen worden zal de wijde blik vanaf de Wollefoffenweg (maar ook vanaf Oud Verlaat, Middelweg en Nesselande) enorm vervuild worden. Met name geldt dit weer voor het enorme hotel.

Reactie

In het Oeverpark vormt het hotel het eenmalige hoogteaccent, dat in het bestemmingsplan ook al was voorzien in de vorm van een woontoren. Het staat op een zodanige plek dat het de ruimtelijke structuur van het park ondersteunt en het vormt tevens een herkenningspunt op de schaal van de wijk en de plas. Beoordeling van het ontwerp door de welstandscommissie dient garant te staan voor de kwaliteit van het gebouw. De gemeente Rotterdam is van mening dat zij een juiste belangenafweging heeft gemaakt.

- luchtvervuiling: door de grote hoeveelheid verwachte auto's met de bijbehorende uitlaatgassen zal dit tot onacceptabele concentraties leiden. Vooral smogvorming bij topdrukke in de zomer kan een groot probleem voor de volksgezondheid zijn. Verder zal er makkelijk stofvorming ontstaan door de gedeeltelijk ongeplaveide parkeerplaatsen.

Reactie

In het MER is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit en de planbijdrage aan de luchtvervuiling in 2008, 2010 en 2018. Uit het onderzoek blijkt dat de realisatie van de 2^e herziening op enkele plaatsen leidt tot een zeer geringe verslechtering van de luchtkwaliteit, niet meer dan 0,1 µg/m³. De planontwikkeling draagt dus niet in betekende mate bij aan de luchtvervuiling. De berekende concentraties liggen zeer ruim onder de grenswaarden. Daarmee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

- vervuiling door afval: er gaat niet alleen natuurschoon verloren, maar door het intensieve gebruik zal ook de vervuiling door afval toenemen.

Reactie

Het valt niet uit te sluiten dat door intensiever gebruik de vervuiling door afval zal toenemen. Dit is echter geen onderwerp dat in de ruimtelijke planvorming betrokken wordt.

- verdwijnen van flora en fauna: door het intensieve gebruik zal zeker ook de flora en fauna afnemen en zal er een rustig stukje natuur verdwijnen.

Reactie

In het kader van de MER Badplaats Nesselande is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd om te kijken of de andere invulling van het Oeverpark leidt tot aantasting van aanwezige natuurwaarden. De resultaten van dit onderzoek zijn in het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" verwerkt.

- het vandalisme zal zeker toenemen.

Reactie

Door middel van het vastleggen van maatregelen in een Beheerplan, met alle betrokken partijen (politie, stadstoezicht, gemeentewerken e.d.) zal de veiligheid en het functioneren van het gebied zoveel mogelijk zeker worden gesteld. Dit is echter geen onderwerp dat in de ruimtelijke planvorming betrokken wordt.

- 10.3. De (eerdere) bezwaarschriften over de 'knippen' in de Wollefoppenweg gelden ook hier. Door de afsluiting van de Wollefoppenweg nabij de Dutilhweg voor doorgaand verkeer enerzijds en het intensieve gebruik bij deelgebied 10.1 en 11 anderzijds komen het bedrijf en de woning van reclamant volledig geïsoleerd te liggen. Daarnaast zal er, als gevolg van de 1,5 miljoen bezoekers per jaar, rondom de uitrit van deelgebied 11 een chaos ontstaan. Ook worden er vraagtekens geplaatst bij de bereikbaarheid in geval van calamiteiten.

Reactie:

De onderhavige herziening bevat geen wijzigingen ten aanzien van het 'knippen' van de Wollefoppenweg. Voorts wordt opgemerkt dat er meerdere wegen zijn om het Oeverpark te ontsluiten.

Ad 11. A.W. Struckman, Wollefoppenweg 57d, 3059 LG Rotterdam

- 11.1. Onder verwijzing naar een tweetal brieven van de Bestuursdienst Rotterdam respectievelijk van het bureau Juridisch Advies wordt bezwaar gemaakt tegen de recreatieve voorzieningen en planologische wijzigingen in de deelgebieden 10.1 en 11. Deze recreatieve voorzieningen zullen voor allerlei vormen van overlast, zoals opgesomd onder ad. 10.2, gaan zorgen.

Reactie

Vanwege de grote gelijkenis met de zienswijze als onder 10.2, wordt er naar de onder 10.2 gegeven reactie verwezen.

- 11.2. Ook zal er horizonvervuiling (uitzichtvermindering) optreden wanneer er wordt overgegaan tot de bouw van zeer hoge objecten, zoals een uitkijktoren van tenminste 30 meter, een hotel van 15 bouwlagen en/of overdekte recreatieve voorzieningen.

Reactie

In het Oeverpark vormt het hotel het eenmalige hoogteaccent, dat in het bestemmingsplan ook al was voorzien in de vorm van een woontoren. Het staat op een zodanige plek dat het de ruimtelijke structuur van het park ondersteunt en het vormt tevens een herkenningspunt op de schaal van de wijk en de plas. Beoordeling van het ontwerp door de welstandscommissie dient garant te staan voor de kwaliteit van het gebouw. Ten aanzien van de uitkijktoren wordt opgemerkt dat deze nauwelijks zichtbaar zal zijn vanwege zowel de afstand tot de woning van reclamant als de er tussenin liggende 'parkrand', terwijl de recreatieve voorzieningen niet zeer hoog zullen zijn. De gemeente Rotterdam is dan ook van mening dat zij een juiste belangenafweging heeft gemaakt.

Ad 12. J.A. Wols (Achmea Rechtsbijstand), namens de heer en mevr. Mackay, Wollefoppenweg 69, 2761 DJ Zevenhuizen

- 12.1. Er wordt geconstateerd dat de plannen rond de Zevenhuizerplas verschuiven van kleinschalige recreatie naar grootschalige en intensieve recreatie. Reclamanten achten dit een zorgwekkende ontwikkeling. Deze ontwikkeling zal namelijk ten koste gaan van de natuur in het betreffende gebied. In plaats van behoud van een gebied waarin mensen kunnen genieten van rust en natuur, wenst de deelgemeente het gebied om te vormen tot een groot pretpark. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de wenselijkheid en haalbaarheid van dergelijke grootschalige- en intensieve recreatie in het gebied.

Reactie

Met de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en Rotterdam is in een convenant afgesproken dat er een natuurlijke buffer moet zijn van 35%. Hieraan wordt door de gemeente Rotterdam voldaan. Bovendien wordt door de verdubbeling van de Zevenhuizerplas de natuurontwikkeling gesitueerd aan de noordoever als onderdeel van een ecologische verbindingszone, die het natuurgebied van de

Rottemeren via de noordoever, de waterwijk en het Rietveldpark met het Hitland in Nieuwerkerk aan den IJssel verbindt.

Voor hetgeen wat gesteld wordt over onvoldoende onderzoek wordt verwezen naar de onder 3.1 gegeven reactie, waarbij de gemeente het onderzoek voldoende acht.

- 12.2. Een omvangrijk hotel zoals thans gepland past niet in het gebied. Er is niet onderzocht of een dergelijk hotel rendabel is. Het is bekend dat in de gemeente Rotterdam op dit moment structureel meer aanbod dan vraag naar hotelbedden is.

Reactie

Vanwege de grote overeenkomst met de opmerking zoals weergegeven onder 6.2, wordt naar de daar gegeven reactie verwezen.

- 12.3. Reclamanten verzetten zich krachtig tegen voorzieningen in het Oeverpark die overdag tot laat in de avond en wellicht zelfs 's- nachts geopend zullen zijn. Deze voorzieningen zullen een voortdurende bron van overlast gaan vormen voor omwonenden.

Reactie

Overlastgevende voorzieningen wordt niet middels het bestemmingsplan gereguleerd. Instrumenten zoals de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en het afgeven en beheren van horeca- en exploitatievergunningen zijn de hiertoe geëigende middelen om op te treden tegen overlast. Daarnaast is het voor voorzieningen gebruikelijk voorwaarden te stellen aan de ondernemer om overlast tegen te gaan. Een garantie dat zich geen incidenten zullen voordoen valt uiteraard niet te geven.

- 12.4 Weliswaar is er in 2002 een onderzoek van ZKA Markt en Beleid verschenen naar de mogelijke (her)ontwikkeling van het gebied, maar reclamanten zijn van mening dat dit onderzoek op dit moment niet meer actueel is. De economische situatie in Nederland is sinds het opstellen van het rapport sterk gewijzigd, hetgeen ook zijn weerslag heeft op de haalbaarheid van dit ambitieuze plan van de deelgemeente. Deze gewijzigde economische situatie vraagt om een herziening van het rapport.

Reactie:

Vanwege de grote gelijkenis van deze zienswijze met die als onder **Ad. 8** en **Ad. 9** gegeven, wordt voor een reactie op deze zienswijze naar die onder **Ad. 8** verwezen.

- 12.5. De deelgemeente heeft het voornemen om in het centrumgebied Deel III een drietal woontorens te realiseren van 22 verdiepingen hoog. Op deze wijze zal een zogenoemde "stadsplint" ontstaan. De verwachting is echter dat het realiseren van deze woontorens direct invloed zal hebben op de (on)bruikbaarheid van de jachthaven die de deelgemeente ook wenst te ontwikkelen. Waarschijnlijk zullen door de woontorens valwinden ontstaan die het zeilen in en rond de haven zullen bemoeilijken. Voor zover reclamanten kunnen nagaan is hiernaar door de deelgemeente geen onderzoek gedaan. Tevens zullen deze torens voor veel lichthinder zorgen, wat nog versterkt wordt door de weerkaatsing in de (vergrote) Zevenhuizerplas. Ook zullen deze torens de horizon bepalen tot ver in het Rottemeregebied, hetgeen onwenselijk is.

Reactie

De in deze zienswijze opgenomen grieven zijn voor een groot deel reeds hierboven (6.4 en 10.2) van een reactie voorzien, waarnaar wordt verwezen. Voor zover de opmerking betrekking heeft op de hoogte van de toegestane torens, willen wij er op wijzen dat deze discussie niet opnieuw gevoerd hoeft te worden, nu het vigerende bestemmingsplan "Nesselande" deze bouwhoogte via gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid al toestaat.

- 12.6. Reclamanten constateren dat bij de voorgestelde ontwikkeling van het gebied volstrekt geen rekening wordt gehouden met de belangen van de direct omwonenden. Dat de thans gekozen ontwikkeling tot een grootschalig recreatiepark voor omwonenden tot aanzienlijke overlast zal leiden is evident. Reclamanten zullen de gehele dag door en ook 's avonds geconfronteerd worden met stank- en geluidshinder veroorzakend verkeer. Er zijn 900 parkeerplaatsen geprojecteerd, uit te breiden tot 1500. Naar de mening van reclamanten is voor de deelgemeente alleen de commerciële uitbating van het gebied leidend. Van een zorgvuldige belangenafweging door de deelgemeente is dan ook geen sprake.

Reactie

Ingevolge artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het doel van een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening van het gebied, waarover het plan zich uitstrekt. In de toelichting op dit artikel staat beschreven wat onder een goede ruimtelijke ordening moet worden verstaan, namelijk: 'deze ruimtelijke ordening wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen die bij het gebruik van de grond zijn betrokken, tot een zo harmonisch mogelijk geheel, dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan bij het dienen van de belangen afzonderlijk te bereiken was geweest'. Met andere woorden: ruimtelijke ordening is de coördinatie van belangen die een claim leggen op de omgeving. Dat de "Tweede partiële herziening Nesselande" meer en andere recreatieve voorzieningen mogelijk maakt dan welke reeds onder het 'moederplan' waren toegestaan, komt nu voort uit een, vanuit planologisch oogpunt geziene, zorgvuldige belangenafweging en coördinatie, waarbij zowel aan de belangen van de direct omwonenden als aan het algemeen belang (een goed ingerichte plas met voorzieningen) gewicht is toegekend. De opmerking dat er 'volstrekt geen rekening is gehouden met de belangen van de direct omwonenden' mist iedere grondslag. Ter illustratie hiervan kan er op worden gewezen dat de recreatieve voorzieningen zo ver als mogelijk van de Wollefoppenweg af worden geconcentreerd en er tevens een 'Parkrand' tussen de voorzieningen en de Wollefoppenweg in wordt geprogrammeerd, terwijl ook de direct omwonenden gebruik van deze voorzieningen kunnen maken en mogelijk baat zullen hebben van het één en ander. Het Oeverpark zal voor autoverkeer ontsloten worden via de woonwijk Nesselande, zodat de verwachte overlast hiervan voor bewoners van de Wollefoppenweg zo klein mogelijk zal zijn. Ten aanzien van de andere verwachte overlast wordt er ten slotte op gewezen dat hier zeker rekening mee wordt gehouden, maar dat dergelijke overlast (zoals sluitingstijden) zich niet door een bestemmingsplan laat regelen.

- 12.7. Reclamanten verzetten zich uitdrukkelijk tegen het realiseren van een kartbaan op nog geen 200 meter van de bestaande woonbebouwing. Dit idee onderstreept volgens reclamanten de onverschilligheid van de deelgemeente waar het gaat om de belangen van reclamanten. Reclamanten zijn dan ook van mening dat de deelgemeente hen volledig in het ongewisse laat over de daadwerkelijke invulling van het gebied. In eerste instantie is voor de woning van reclamanten een heuvel geprojecteerd (waar zij zich overigens niet mee kunnen verenigen), vervolgens worden er plannen gepresenteerd over een zwembad, een duikschool of zelfs een kartbaan. De deelgemeente dient nader te onderbouwen waarom voornoemde voorzieningen in dit gebied gewenst c.q. noodzakelijk zijn.

Reactie

Voor recreatieve voorzieningen zijn in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten indicatieve afstanden tot woningen opgenomen. De gemeente Rotterdam hanteert waar mogelijk deze afstanden. In het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" is thans vastgelegd dat de recreatieve voorzieningen aan deze afstanden moeten voldoen. Een kartbaan is vanwege de geringe afstand tot woningen niet mogelijk in het Oeverpark. Zodoende wordt er in het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" niet langer gesproken over een kartbaan. Welke recreatieve voorzieningen daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd in het recreatiegebied valt in dit stadium niet te zeggen. De huidige bestemmingsregeling laat alle recreatieve voorzieningen toe die geen onevenredige hinder op de nabijgelegen woningen veroorzaken.

Ten aanzien van het in ongewisse laten van de bewoners over de daadwerkelijke invulling van het gebied moet gemeld worden dat zowel voorafgaand aan de vaststelling van het rapport van ZKA (de onderbouwing van de voorzieningen), als voorafgaand aan de vaststelling van het Masterplan Oeverpark, diverse hoorzittingen zijn gehouden. Van een in ongewisse laten zitten van bewoners kan dan ook niet gesproken worden.

Voor hetgeen wat gesteld wordt over de onderbouwing van de voorzieningen wordt verwezen naar de onder 3.1 gegeven reactie.

- 12.8. Natuurgebieden in de Randstad zijn zeer schaars. Gelet hierop zijn de plannen om van de Zevenhuizerplas een grootschalig recreatiepark te maken onbegrijpelijk. De in het gebied voorkomende bijzondere vogelsoorten, zoals de roerdomp en de krooneend, zullen definitief verdwijnen.

Reactie

Het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" bevat slechts een klein deel van de Zevenhuizerplas. Het besluit om de Zevenhuizerplas uit te breiden en toegankelijker te maken voor recreatie is al in eerdere plannen genomen.

In het kader van de MER Badplaats Nesselande is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd om te kijken of de andere invulling van het Oeverpark leidt tot aantasting van natuurwaarden. De resultaten van dit onderzoek zijn in het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" verwerkt.

- 12.9. Reclamanten zijn ten slotte van mening dat er geen behoefte bestaat aan het geplande recreatiepark. In de directe omgeving zijn al genoeg recreatieve mogelijkheden. In Zoetermeer is al een kartcentrum en in het Lage en Hoge Bergse Bos zijn recreatieve voorzieningen. De deelgemeente heeft onvoldoende onderzocht of er aan dit ambitieuze park wel behoefte bestaat en of de plannen levensvatbaar zijn.

Reactie

Verwezen wordt naar de onder 3.1 gegeven reactie, waar duidelijk is aangetoond dat het plan voldoende onderzocht is en dat er rekening is gehouden met het recreatief aanbod in de regio.

Ad 13. A. Widjoatmodjo, namens bewoners Brigadier Aad de Jonghof 1,2,3,4,5,6,7,8,10, Brigadier Aad de Jonghof 10, 3069 RR Rotterdam

Bewoners hebben bezwaar tegen het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming "Recreatieve voorzieningen" in het westelijk deel van het Oeverpark. Hun commentaar richt zich op twee punten, te weten visuele aantasting van de omgeving alsmede nut en noodzaak van de voorgestelde regeling. Voorts wordt opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan al voldoende mogelijkheden biedt om een bij de omgeving passend etablissement te ontwikkelen.

Reactie

Verwezen wordt naar de onder 3.1 gegeven reactie, waar duidelijk wordt aangegeven waarom er voor deze plek gekozen is en wat de stedenbouwkundige onderbouwing is.

Over de visuele aantasting kan opgemerkt worden dat beoordeling van het ontwerp door de welstandscommissie garant dient te staan voor de kwaliteit van de gebouwen.

Ad 14. R. Everaars en M.I. Everaars-Asjes, Wollefoppenweg 63, 2761 DJ Zevenhuizen

- 14.1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid om een hotel/congrescentrum van maximaal 15 lagen te realiseren, onder meer omdat de hoogte van het hotel afbreuk doet aan de landelijke/natuurlijke omgeving (horizonvervuiling).

Reactie

In het Oeverpark vormt het hotel het eenmalige hoogteaccent, dat in het bestemmingsplan ook al was voorzien in de vorm van een woontoren. Het staat op een zodanige plek dat het de ruimtelijke structuur van het park ondersteunt en het vormt tevens een herkenningspunt op de schaal van de wijk en de plas. Beoordeling van het ontwerp door de welstandscommissie dient garant te staan voor de kwaliteit van het gebouw.

- 14.2. De planherziening verandert het totale karakter van het oeverpark; in plaats van 'gewone' recreatie komt er een park met commerciële doeleinden ten einde er intensievere recreatie mogelijk te maken, hetgeen onacceptabel is. De mogelijkheden in recreatieve voorzieningen I en II, zoals skatepark en kartcentrum, zijn zo ruim dat er geluidshinder en overlast veroorzaakt wordt. Dit zal leiden tot gederfd woongenot en tevens negatief van invloed zijn op de economische waarde van de woning van reclamant.

Reactie

Voor recreatieve voorzieningen zijn in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten indicatieve afstanden tot woningen opgenomen. De gemeente Rotterdam hanteert waar mogelijk deze afstanden. In het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" is thans vastgelegd dat de recreatieve voorzieningen aan deze afstanden moeten voldoen. Een kartbaan is vanwege de geringe afstand tot woningen niet mogelijk in het Oeverpark. Zodoende wordt er in het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" niet langer gesproken over een kartbaan. Welke recreatieve voorzieningen daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd in het recreatiegebied valt in dit stadium niet te zeggen. De huidige bestemmingsregeling laat alle recreatieve voorzieningen toe die geen onevenredige hinder op de nabijgelegen woningen veroorzaken.

De volgende zienswijzen zijn identiek en worden gezamenlijk van een reactie voorzien.

15. Dhr./Mevr. Scholtes, Paul Whitemansingel 34, 3069 XV Rotterdam en volgende ondertekenaars bijlage 1.
16. C. Nederlof, Lester Youngstraat 12, 3069 XM Rotterdam.
17. S. van Yperen, August Vermeijlenpad 73, 3069 WT Rotterdam.
18. Glazenwassers- & Servicebedrijf NOBEL, Charlie Parkersingel 1, 3069 XR Rotterdam.
19. P. Tap, Stan Kentonstraat 23, 3069 XW Rotterdam.
20. H. van Thijn, V.E. van Vrieslandstraat 31, 3069 WC Rotterdam.
21. C. Scholte, V.E. van Vrieslandstraat 29, 3069 WC Rotterdam.
22. G. Sturm, Paul Desmondsingel 146, 3069 RW Rotterdam.
23. M.S.H. van Delft en C.P. de Groot, Paul Whitemansingel 100, 3069 XV Rotterdam.
24. R. Lip, Kadoelermeer 59, 3068 KE, Rotterdam.
25. A. Verduijn, Wollefoffenweg 77, 2761 DK Zevenhuizen.
26. R. Platen, S. Kentonstraat 22, 3069 XW Rotterdam.
27. R.C.G. Welborn, John Coltranestraat 35, 3069 XK Rotterdam.
28. A.M.C. Heemkerk, John Coltranestraat 15, 3069 XK Rotterdam.
29. J.F.P. Turkenburg, B. Edgarstraat 205, 3069 ZA Rotterdam en volgende ondertekenaars bijlage 2.
30. M. Visser en volgende ondertekenaars bijlage 3
31. P.J. van der Weel, Paul Whitemansingel 114, 3069 XV Rotterdam.
32. F. van Gameren, Stan Kentonstraat 9, 3069 XW Rotterdam.
33. A.M. Ham-Elshof, John Coltranestraat 31, 3069 XK Rotterdam.
34. M. Wamelen, Paul Whitemansingel 66, Rotterdam en volgende ondertekenaars bijlage 4.
35. Fam. Dekker, B. Smithstraat 7, 3069 XP Rotterdam.
36. F.A.M. Voermans, Paul Whitemansingel 56, 3069 XV Rotterdam.
37. M. Goelub, B. Smithstraat 5, 3069 XP Rotterdam.
38. N.J.A.M. Witman.
39. C.W.B.M. van Kempen, Paul Whitemansingel 116, 3069 XV Rotterdam.
40. E.J. Kars, B. Smithstraat 29 3069 XP Rotterdam.
41. O.E. Bueno de Mesquita en M. Bueno de Mesquita, Ch. Parkersingel 61, 3069 XR Rotterdam.
42. D.J. Schotsman, Paul Whitemansingel 24, 3069 XV Rotterdam.
43. G.M. van Tienhoven, S. Kentonstraat 30, 3069 XW Rotterdam.
44. E.M. van Mulligen, Bing Crosbystraat 9, 3069 XN Rotterdam.
45. E.H.J. van Dalen, Ernest Claespad 7, 3069 JS Rotterdam.
46. H. Slag, Paul Whitemansingel 28, 3069 XV Rotterdam.
47. M. Hulleman, Bing Crosbystraat 7, Rotterdam.
48. A. Betist, Ch. Parkersingel 21, 3069 XR Rotterdam.
49. B. O'Brien, Paul Whitemansingel 82, 3069 XV Rotterdam.
50. L. Rook, Paul Whitemansingel 144, 3069 XV Rotterdam en volgende ondertekenaars bijlage 5.
51. S. Subhani, H. Zeeuw, M. Zeeuw, E.M.E. Zeeuw, Nico de Rooystraat 23, 3069 RS Rotterdam.
52. F.J.M. Burgers, P. Whitemansingel 102, 3069 XV Rotterdam.
53. C. Akkersdijk, A. Vermeijlenpad 52, 3069 WT Rotterdam.
54. P.C. Rietveld, B. Smitstraat 8, 3069 XP Rotterdam.
55. L. v. Mulligen-Slegt, Bing Crosbystraat 9, 3069 XN Rotterdam.
56. P.A. Seij, P. Whitemansingel 126, 3069 XV Rotterdam.
57. K. Zijlstra, Lester Youngstraat 22 3069 XM Rotterdam en volgende ondertekenaars bijlage 6.
58. H.E. van Leeuwen, King Pleasurepad 1, 3069 XS Rotterdam.
59. J. van Alten, Max Woiskistraat 26, 3069 ZN Rotterdam.
60. H. v.d. Wel, M. van Kleefstraat 16, 3069 KZ Rotterdam.
61. P. van Hemert, J.M. van Hemert, Bessie Smithstraat 4, 3069 XP Rotterdam.
62. M. Kleijze, Gaasp 17, 3068 GH Rotterdam.
63. J. van Waas en W. Post, Paul Whitemansingel 76 + 78, 3069 XV Rotterdam.
64. E.C. v.d. Hurk, A. Vermeijlenpad 61, 3069 WT Rotterdam.
65. P. Zwietering, V. Pot, Victor E. Van Vrieslandstraat 39, 3069 WC Rotterdam.
66. L. van Popering, Wollefoffenweg 71, 2761 DK Zevenhuizen.
67. A. van Berkel, Waterloostraat 123, 3062 TK Rotterdam.
68. P. Mertens, B. Crosbystraat 3, 3069 XN Rotterdam.
69. P. Meijboom en V. Meijboom, John Coltranestraat 36, 3069 XK Rotterdam.
70. H. Voordendag, V.v. Vrieslandstraat 45, 3069 WC Rotterdam.

71. M. Friedrich C. Porterstraat 220, 3069 ZD Rotterdam.
72. R.W. Groman, L. Dankmeijer, Bing Crosbystraat 19, 3069 XN Rotterdam.
73. H. v.d. Spek, Gaasp 17, 3068 GH Rotterdam

Natuur en Milieu

- a. De invloed van het plan op de luchtkwaliteit is onvoldoende bekeken in het MER en ook in het voorontwerp bestemmingsplan. Er is alleen gekeken naar NO₂ maar daarin is niet meegenomen de toename door de nieuwe woningen en recreanten. Naar fijn stof (PM10) is geen onderzoek gedaan.

Reactie

In het MER en het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" is thans een actuele paragraaf luchtkwaliteit opgenomen. Hierbij is aandacht besteed aan de bovengenoemde punten. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Nesselande' maakt het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" overigens geen nieuwe woningen mogelijk.

- b. De hoogte van de woontorens en het hotel doen afbreuk aan de natuurlijk uitstraling van het gebied. De natuurhistorische waarde en landelijke uitstraling gaan volledig verloren door het intensieve commerciële en recreatieve exploiteren van de plas en het randgebied. Er ontbreekt een beeldkwaliteitonderbouwing. De hotelstoren en ook de woontorens van 22 hoog passen niet in dit door laagbouw gedomineerde gebied.

Reactie

In het Oeverpark vormt het hotel het eenmalige hoogteaccent, dat in het bestemmingsplan ook al was voorzien in de vorm van een woontoren. Het staat op een zodanige plek dat het de ruimtelijke structuur van het park ondersteunt en het vormt tevens een herkenningspunt op de schaal van de wijk en de plas. Beoordeling van het ontwerp door de welstandscommissie dient garant te staan voor de kwaliteit van het gebouw. Ten aanzien van de bouwhoogte van de woontorens wijzen wij er op dat deze bouwhoogte reeds in het vigerende bestemmingsplan "Nesselande" is toegestaan.

- c. Er is gebrekkig onderzoek gedaan naar de negatieve effecten op de natuur, onder andere de vogelstand. De lichtvervuiling en het ontbreken van stilte door intensieve bebouwing en het verkeer in het gebied hebben zeer nadelige gevolgen voor vogels. De Zevenhuizerplas heeft omdat de waterkwaliteit bijzonder goed is, een belangrijke betekenis als overwinteringsplaats voor zeer veel vogelsoorten. Ook is het een van de weinige broedplaatsen van de beschermde krooneend, die vooral op kranswier foerageert. Kranswier heeft schoon water nodig.

Reactie

In het kader van de MER Badplaats Nesselande is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd om te kijken of de andere invulling van het Oeverpark leidt tot aantasting van natuurwaarden. De resultaten van dit onderzoek zijn in het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" verwerkt.

- d. De bestemming 'wonen aan water' en ook de geplande activiteiten van de jachthaven zoals waterski en duiken, doen het vermoeden opkomen dat gemotoriseerde vaart wel wordt toegestaan. Dit zal een onaanvaardbare verstoring van de aanwezige vogelsoorten en ook een achteruitgang van de waterkwaliteit betekenen. Uit het MER blijkt niet dat hiernaar voldoende onderzoek is gedaan.

Reactie

Op de Zevenhuizerplas wordt geen met verbrandingsmotoren aangedreven gemotoriseerde vaart toegestaan. Dit wordt niet door middel van een bestemmingsplan geregeld, maar in de Algemene Verordening Recreatieschap Rottemeren. Daarnaast is het zo dat met waterski een kabelskibaan bedoeld wordt. Deze bevindt zich op een klein gedeelte van de plas. Op basis hiervan kan gezegd worden dat de aanwezige vogelsoorten niet door gemotoriseerde vaart verstoord zullen worden.

- e. In het streekplan regio Rijnmond is sprake van een ecologische verbindingzone gevormd door de Zevenhuizerplas. Een dergelijke zone kan haar functie niet meer vervullen als dit bestemmingsplan met al zijn bestemmingen zoals intensieve recreatie, woonbebouwing, winkels enz. wordt gerealiseerd.

Reactie

De ecologische verbindingzone is in het vigerende bestemmingsplan Nesselande opgenomen en inmiddels grotendeels aangelegd. Deze zone wordt niet veranderd in de herziening. Voor deze ecologische zone hebben de veranderingen die de herziening mogelijk maken waarschijnlijk geen gevolg. Toch, om dit zeker te weten, is in het kader van de MER Badplaats Nesselande er een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het ontwerp bestemmingsplan "Tweede partiële herziening Nesselande" opgenomen.

- f. Door de aanzuigende werking van dit plan is de verkeerstoename en het effect hiervan op het milieu en de natuur onderschat en onvoldoende onderzocht.

Reactie

In het masterplan Oeverpark wordt als het gaat over de Badplaats Nesselande gesproken over 1 à 1,5 miljoen bezoekers per jaar. Het Oeverpark maakt hiervan deel uit, maar hiertoe behoren ook het strand en het centrum Nesselande. Een deel van deze mensen zal met de metro komen. De verkeerstoename door het grotere programma in het Oeverpark is in het MER Badplaats Nesselande onderzocht en blijkt op een gemiddelde weekdag zeer gering te zijn (een toename van 450 autoverplaatsingen per etmaal). Op topdagen is er een toename van 2300 autoritten. Uit het MER blijkt dat het effect van deze toename op milieu (luchtkwaliteit en geluid) en natuur gering is.

- g. De geplande hotelbebouwing met 900 parkeerplekken en de recreatieve voorzieningen met daarbij 550 parkeerplaatsen nemen tezamen zo'n groot deel van het Oeverpark in beslag dat er van een park in de zin van groenvoorzieningen met beplanting nauwelijks meer sprake kan zijn.

Reactie

In een bestemmingsplan wordt de parkeerbehoefte niet vastgelegd. De parkeerfunctie wordt daarentegen weer wel in de voorschriften opgenomen. Deze functie parkeren wordt in alle bestemmingen van het Oeverpark mogelijk gemaakt en kan dus overal gerealiseerd worden. In de toelichting staat kort beschreven hoe het parkeren opgelost kan worden.

In het Masterplan Oeverpark is aangegeven op welke wijze aan de parkeerbehoefte wordt voldaan en zijn de parkeerplaatsen rondom de hoofdlaan gesitueerd op zodanige wijze, dat hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de beoogde parkachtige sfeer.

Aan- en afvoerroutes en parkeren

Er is gebrekkig onderzoek gedaan naar de verkeerstoename en ten aanzien van de parkeerplaatsen zijn geen goede oplossingen gevonden. De ontsluiting van het gebied ondervindt thans ook al problemen terwijl er eveneens vrees bestaat dat toekomstige parkeervoorzieningen ten koste zullen gaan van groenvoorzieningen.

Reactie

In het vigerende plan is reeds rekening gehouden met een bepaalde verkeersintensiteit als gevolg van de recreatieve ontwikkeling. In het kader van de MER Badplaats Nesselande is uitvoerig onderzoek gedaan naar de gevolgen van de planontwikkeling op de verkeersintensiteit (zie hierboven onder f). Ten aanzien van het parkeren wordt opgemerkt dat het Masterplan Oeverpark voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Er zal altijd rekening mee gehouden moeten worden dat recreatie(verkeer) zeer gevoelig is voor de weersomstandigheden, hetgeen betekent dat gewaakt moet worden voor het aanleggen van een overmaat aan parkeerplaatsen voor een paar dagen per jaar. Voor de paar dagen dat het extreem druk is, zal een goede regeling getroffen moeten worden.

Gelet op het feit dat het toekomstige Oeverpark voor autoverkeer volledig ontsloten wordt vanuit Nesselande en het feit dat de Wollefoppenweg aan de westkant is "geknipt" voor doorgaand autoverkeer, is het zeer onwaarschijnlijk dat de Wollefoppenweg extra zal worden belast of als parkeerterrein zal worden gebruikt.

Nut en noodzaak

- a. De stelling dat er ongemotoriseerd gevaren mag worden is niet in het bestemmingsplan terug te vinden. Uit het feit dat er waterski en duiken als mogelijke activiteiten in verband met de jachthaven worden genoemd blijkt eerder het tegendeel. Verzocht wordt een verbod op gemotoriseerde vaart in de voorschriften op te nemen.

Reactie

Op de Zevenhuizerplas wordt geen met verbrandingsmotoren aangedreven gemotoriseerde vaart toegestaan. Dit wordt niet door middel van een bestemmingsplan geregeld, maar in de Algemene Verordening Recreatieschap Rottemeren. Een verbod op gemotoriseerde vaart wordt daarom niet in de voorschriften opgenomen. Verder betreft de waterski een kabelskibaan, waarvoor dus geen gemotoriseerde boten nodig zijn.

- b. De noodzaak tot het bouwen van een hotel/congrescentrum en nog meer recreatieve voorzieningen is niet aanwezig. In het ZKA- rapport was hieromtrent ook negatief geadviseerd. De huidige cijfers tonen aan dat de bezettingsgraad van de hotels in Rotterdam en omstreken onder het landelijk gemiddelde zit van 61%. Hier ontbreekt dus totaal de noodzaak tot het opofferen van natuur ten gunste van nog een hotel.

Reactie

Vanwege de grote gelijkheid met de zienswijzen zoals opgenomen onder 3.1 en 6.2, wordt voor een reactie allereerst hiernaar verwezen.

Wat betreft de opmerking dat het ZKA rapport zich negatief uitliet over de bouw van een hotel en andere recreatieve voorzieningen, kan worden opgemerkt dat dit niet het geval is. De essentie van het ZKA rapport is namelijk dat 'het geheel meer is dan de som der delen'. Oftewel, een bepaalde mix van functies en voorzieningen, waaronder ook een hotel, biedt meer kans op een goede exploitatie en levensvatbaarheid van deze voorzieningen dan wanneer zij niet in samenhang met elkaar worden mogelijk gemaakt.

- c. Recreatieve voorzieningen in de omgeving blijken niet kostendekkend en kampen met financiële problemen. De noodzaak van nog meer op basis van vraag ontbreekt. In de polder ten noorden van de plas worden ook al extra recreatieve voorzieningen gepland en deze zijn dus allemaal concurrerend met de reeds bestaande, noodlijdende faciliteiten. Inleveren van natuur is dus zinloos.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder b.

Verschillen tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor inspraak ter visie gelegen van 11 februari t/m 10 maart 2005. Ook is het voorontwerp destijds toegezonden aan de overlegpartners. De reacties hierop zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Na consultatie bleek dat er een Milieueffectrapport (MER) benodigd was. Het ontwerpbestemmingsplan is afgestemd op het MER. Verder zijn er wat wijzigingen aangebracht die zien op redactie of die zijn voortgekomen uit voortschrijdend inzicht vanwege het tijdsbestek tussen 2005 en 2008. In het hiernavolgende worden de verschillen aangeduid die ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht.

PLANKAART

Deelgebied 9

Deelgebied 9 maakt geen onderdeel meer uit van het ontwerpbestemmingsplan omdat het gebied wordt opgenomen in de aanstaande 3^e herziening van bestemmingplan "Nesselande". Hiervoor is gekozen omdat het gebied onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein.

Deelgebieden 10.1 en 11

De 'toevoeging aanduiding scheidingslijn hotel' is niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Lintbebouwing

In het ontwerpbestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

VOORSCHRIFTEN

Artikel 1

In het ontwerpbestemmingsplan is een definitie toegevoegd van 'bedrijfswoning'.

Artikel 4a

lid 1: toevoeging van een sub d 'nutsvoorzieningen'.

lid 2: het maximaal aantal woningen is gewijzigd van 140 naar 131, en het totaal aan woningen is gesteld op een maximum van 775 in plaats van 820.

Artikel 6

Er is een nieuw artikel 6 toegevoegd met een aanlegvergunningstelsel voor de in de bijlage opgenomen beeldbepalende panden.

Artikel 7

lid 4 sub b: het aantal woningen in deelgebied is gewijzigd van 80 naar 125.

Artikel 7a

lid 3: in het voorontwerpbestemmingsplan stond aangeduid dat de bouwhoogte binnen deze bestemming maximaal 22 lagen mocht bedragen. Hierdoor werd de indruk gewekt dat het de bedoeling is om binnen de gehele bestemming hoogbouw mogelijk te maken. Om die reden, zijn op de plankaart hoogteaccenten aangebracht en is de maximale bouwhoogte aangeduid op de plankaart. Een bouwhoogte van maximaal 22 lagen is slechts mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'hoogteaccent'.

lid 3:

- het aantal woningen bedraagt in het ontwerpbestemmingsplan 644 in plaats van 680;
- detailhandel mag uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping gesitueerd worden;
- horeca mag uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping;
- maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping;
- kantoren uitsluitend op de eerste verdieping.

sub b:

toegevoegd 'en openbare nutsvoorzieningen'.

Artikel 9a

Dit artikel is bijna geheel herschreven. Mogelijkheden die voorheen onder 'recreatieve voorzieningen I' mogelijk werden gemaakt zijn nu ondergebracht onder 'recreatieve voorzieningen II' en andersom. Hiervoor is gekozen omdat..... **P.m.**

Artikel 10

De naam van de bestemming is gewijzigd in 'gemengd', vanwege het schrappen van de mogelijkheid om er een jachthaven te mogen realiseren.

Artikel 10a

Dit artikel is deels herschreven. De wijzigingen zien op:

lid 1:

- 'een café-restaurant' gewijzigd in 'horeca';
- toegevoegd: 'bij de jachthaven behorende bedrijfswoningen';
- toegevoegd: 'onoverdekte parkeervoorzieningen';
- toegevoegd: een gebouw ten behoeve van de watersport';
- toegevoegd: 'van overkappingen: de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt'.

Artikel 13

Lid 2: 'uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde' is vervangen door 'bouwwerken'.

II VOORSCHRIFTEN

Inhoudsopgave voorschriften

- I.a. Overzicht wijzigingen plankkaart
- I.b. Overzicht wijzigingen voorschriften, toevoegingen, vernummering
- II Wijzigingen weergegeven in voorschriften behorende tot het
 Bestemmingsplan Nesselande

2^E PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN NESSELANDE

Overzicht wijzigingen plankaart

Deelgebied 1.1

- Verplaatsing aanduiding aardgasleiding;
- Verplaatsen (verruimen) bestemmingsgrens.

Deelgebieden 2 en 4.1

- Aanpassing matrix horeca, hotel en detailhandel, primaire bestemming (4.1), stapelingspercentage (2);
- Verplaatsing grens wijzigingsbevoegdheid;
- Toevoeging primaire bestemmingen;
- Toevoeging veiligheids- en toetsingszone aardgasleiding.

Deelgebied 7

- Aanpassing matrix m2 maatschappelijke voorzieningen (7.1);
- Aanpassing hogere waarde geluid (7.2).
- Toevoeging veiligheids- en toetsingszone aardgasleiding.

Deelgebieden 10.1 en 11

- Toevoeging primaire bestemmingen;
- Toevoeging veiligheids- en toetsingszone aardgasleiding.

Linten

- toevoeging aanlegvergunningstelsel

Water

- gewijzigd in de bestemming 'recreatieve voorzieningen II'

Overzicht wijzigingen voorschriften, toevoegingen, vernummering

Deelgebied 1.1

- *Toegevoegd:* bestemming "aardgasleiding" aan bestemming "wonen aan het water, uit te werken" (artikel 5 lid 1); de bijbehorende toetsingszone aan "Algemene bepalingen omtrent het bouwen" (artikel 2 lid 5 nieuw) en verklaring termen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan "Begripsbepalingen"(artikel 1).
- *Toegevoegd:* bestemmingen "wonen aan het water, uit te werken" aan bestemming "aardgasleiding" (artikel 21 lid 1)

Deelgebieden 2 en 4.1

Bestemming "woondoeleinden, uit te werken" (artikel 4)

- *Toegevoegd:* de mogelijkheden voor horeca en detailhandel met uitzondering van deelgebied 2;
- *Verwijderd:* de mogelijkheden voor een hotel in deelgebied 2 ;
- *Vervangen:* "ter plaatse van de op de plankaart als 'stedelijke plint' aangeduide zone" vervangen door "de bebouwing aan de westzijde, grenzend aan de boulevard" (artikel 4, lid 6 sub b onder 3, en lid 6 sub i);
- *Vervangen:* "in de op de plankaart als "stedelijke plint" aangeduide zone in deelgebied 2" vervangen door "in deelgebied 2 aan de westzijde, grenzend aan de boulevard" (artikel 4, lid 6 sub g);

Bestemming "centrumdoeleinden, uit te werken" (artikel 7)

- *Verwijderd:* de mogelijkheden voor een hotel in deelgebied 4.1;
- *Verwijderd:* verwijzing naar 'stedelijke plint' en bijbehorende voorwaarden (lid 4 sub a en b en c, onder 1);
- *Verwijderd:* bouwhoogte 6 lagen (lid 4 sub a, onder 3);

- *Toegevoegd*: maximaal aantal woningen;
- *Toegevoegd*: nieuw artikel 4a bestemming "woningen";
- *Toegevoegd*: nieuw artikel 7a bestemming "centrumvoorzieningen";
- *Toegevoegd*: *nieuwe nummering*
- *Toegevoegd*: verklaring term bouwperceel aan "Begripsbepalingen" (artikel 1).

Deelgebied 7

Bestemming "woondoeleinden, uit te werken" (artikel 4)

- *Vervangen*: "Voor...voorkeursgrenswaarde" door "In...55dB(A)".

Deelgebieden 10.1 en 11

- *Toegevoegd*: nieuw artikel 10a bestemming "jachthaven";
- *Toegevoegd*: nieuw artikel 9a bestemming "recreatieve voorzieningen I,II".
- *Toegevoegd*: verklaring term bedrijfswoning aan "Begripsbepalingen" (artikel 1)

Deelgebied Jachthaven

Bestemming "watersport, jachthaven, uit te werken" (artikel 10)

- *Verwijderd*: de mogelijkheden voor een hotel in deelgebied jachthaven;
- *Verwijderd*: de mogelijkheid tot het realiseren van een jachthaven

Bestemming Lintbebouwing:

- *Toegevoegd*: aanlegvergunningstelsel voor het bescherming van bestaande beeldbepalende bebouwing.

Aanpassing van de voorschriften van het bestemmingsplan “Nesselande” in het kader van de 2^e herziening

Artikel 1 – BEGRIPSBEPALINGEN

Aan artikel 1 worden de volgende definities toegevoegd:

Beperkt kwetsbare objecten:

- a. woningen, voor zover zij niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- b. hotels, penitentiaire inrichtingen en asielzoekerscentra;
- c. kantoren;
- d. winkels, restaurants en cafés;
- e. sporthallen, zwembaden en andere overdekte sport- en recreatiegelegenheden;
- f. kampeer- en open lucht recreatieterreinen;
- g. andere inrichtingen dan de onder b tot en met f genoemde;
- h. gebouwen ten behoeve van het belijden van godsdienst of levensovertuiging;
- i. andere objecten en terreinen die met de onder a tot en met h genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de aard van hun functie of de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, voor zover die objecten en terreinen niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Kwetsbare objecten

- a. woningen, met uitzondering van:
 - verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 - dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. woonketen of standplaatsen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- c. ligplaatsen als bedoeld in de Huisvestingswet;
- d. gebouwen waar dagopvang van minderjarigen plaatsvindt;
- e. gebouwen die uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt worden door een onderwijsinstelling;
- f. ziekenhuizen, verpleeginrichtingen en zorginstellingen;
- g. andere gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten.

Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

Artikel 2 - ALGEMENE BEPALINGEN OMTRENT HET BOUWEN

Aan artikel 2 worden de nieuwe nummers 5 en 6 toegevoegd:

Veiligheidszone en toetsingszone aardgasleiding

5. a. Om binnen de op de plankaart aangegeven zones veiligheidszone en toetsingszone NGU leiding de veiligheid van personen en goederen te waarborgen, geldt, onverminderd hetgeen in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van de voor de gronden geldende bestemmingen, het volgende:

- 1. binnen de veiligheidszone, een strook van 20 meter dan wel 30 meter, gemeten vanuit het hart van de aardgasleiding, mogen geen 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' worden gerealiseerd;
- 2. binnen de toetsingszone, een strook van 40 meter dan wel 95 meter, gemeten vanuit het hart van de aardgasleiding, mogen geen 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' worden gerealiseerd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a onder 2., voor de realisatie van 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten'. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de leidingbeheerder te overleggen.

Foerageergebied vleermuizen

- 6. a. Van het gebied ten noorden van de Wollefoffenweg met de bestemmingen "Recreatieve Voorzieningen I,II", "Groenaanleg" en "Jachthaven" dient 20 procent geschikt te zijn als foerageergebied voor vleermuizen, en bereikbaar te zijn via een vliegroute vanaf de op de plankaart aangegeven aanduiding "beginpunt vliegroute vleermuizen".
- b. Het foerageergebied dient beschutting te bieden aan vleermuizen en geschikt te zijn voor insecten door het in te richten met de biotooptypen struweel, bos, natuurvriendelijke oevers, extensief grasland en verlichting met wit licht.

Artikel 4 - WOONDOELEINDEN, uit te werken (W)

Aan artikel 4 lid 1 wordt het volgende toegevoegd:

- detailhandel; **met uitzondering van de gronden van deelgebied 2 -vlak aangegeven op de plankaart met gebiedsaanduiding a-;**"

- horeca; **met uitzondering van de gronden van deelgebied 2 -vlak aangegeven op de plankaart met gebiedsaanduiding a-;**"

In artikel 4 lid 1 vervalt het volgende:

- één hotel, met een b.v.o. van maximaal 1500 m², in deelgebied 2, tenzij een hotel reeds gerealiseerd is in de bestemmingen "gemengde doeleinden" of "watersport, jachthaven". **Vervallen**

Artikel 4 lid 3 wordt als volgt gewijzigd:

3. Voor het gebied gelegen tussen de 50+3 dB(A)contour en de 55+3 dB(A)contour van de Rijksweg (deelgebied 7.2) is het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing in de zin van de Wet geluidhinder niet toegestaan, tenzij ten genoegen van burgemeester en wethouders aan de hand van nader akoestisch onderzoek is aangetoond, dat door inmiddels gerealiseerde afschermende bebouwing c.q. geluidsschermen een zodanige geluidsreductie is bereikt, dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.] vervangen door "In deelgebied 7.2 is het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing in de zin van de Wet geluidhinder slechts toegestaan, wanneer wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel een ontheffing hogere waarde wegverkeerslawaaï is verleend tot maximaal 55dB(A)".

In artikel 4 lid 6 sub b onder 3 wordt het volgende gewijzigd:

b. De bouwhoogte voor bebouwing bedraagt maximaal 4 bouwlagen, met uitzondering van:

3.Bebouwing in deelgebied 2, **[ter plaatse van de op de plankaart als 'stedelijke plint' aangeduide zone]** vervangen door **"- vlak aangegeven op de plankaart met gebiedsaanduiding a- de bebouwing aan de westzijde, grenzend aan de boulevard"**, waarvoor een bouwhoogte is toegestaan van 6 bouwlagen en, in de vorm van torens, een bouwhoogte van maximaal 15 bouwlagen;

In artikel 4 lid 6 sub g wordt het volgende gewijzigd:

g. Voor de gestapelde woningbouw [in de op de plankaart als "stedelijke plint" aangeduide zone in deelgebied 2] vervangen door "in deelgebied 2 -vlak aangegeven op de plankaart met gebiedsaanduiding a- aan de westzijde, grenzend aan de boulevard" dient gestreefd te worden naar het realiseren van minimaal één overdekte parkeerplaats per woning.

In artikel 4 lid 6 sub i wordt het volgende gewijzigd:

i. In deelgebied 2 dienen de andere functies dan wonen met name gerealiseerd te worden op de begane grond, [in de op de plankaart als 'stedelijke plint' aangeduide zone] vervangen door "- vlak aangegeven op de plankaart met gebiedsaanduiding a- in de bebouwing aan de westzijde, grenzend aan de boulevard".

Aan artikel 4 lid 6 wordt een nieuw sub p toegevoegd:

"p. Binnen deelgebied 7 dienen de maatschappelijke voorzieningen in deelgebied 7.1 te worden gerealiseerd, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven vlak met gebiedsaanduiding b."

Toegevoegd wordt een nieuw artikel 4a:

Artikel 4a- WONINGEN

1. De gronden, aangewezen voor "woningen", zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen waarin laagbouwoningen en gestapelde woningen zijn toegestaan, met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en – paden;
 - b. praktijkruimte/atelier;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen in de bestemming passende gebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte maximaal 3 lagen bedraagt;
 - de bebouwing plat is afgedekt;
 - de achtergevel maximaal 11,50 meter achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd;
 - de parkeervoorzieningen in een kelder, half verdiepte kelder of op het binnenterrein zijn gesitueerd;
 - het aantal woningen maximaal 131 bedraagt, waarbij het totaal aantal woningen in de bestemming "centrumvoorzieningen" plus het totaal aantal woningen in de bestemming "woningen" maximaal 775 woningen bedraagt;
 - de praktijkruimte/atelier maximaal 30% van het grondoppervlak van de woning mag bedragen;
 - de maximale hoogte van de bijbehorende berg- en stallingsruimten 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte niet groter is dan 10,00 m² per woning.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen tevens in de bestemming passende gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 4 lagen en een maximale bouwdiepte van 15 meter (exclusief balkons en galerijen) mits sprake is van gestapelde woningbouw.

Artikel 5 - WONEN AAN HET WATER, uit te werken (WW)

Aan artikel 5 wordt onder de doeleindenomschrijving toegevoegd:

Toevoegen

“Tevens zijn deze gronden bestemd voor "aardgasleiding" voorzover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.”

Toegevoegd wordt een nieuw sub i aan lid 5 van artikel 6:

Artikel 6 - LINTBEBOUWING, uit te werken (L)

Toevoegen:

i. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) in de gronden aangewezen voor “Lintbebouwing” die bouwwerken, zoals aangeduid in de bijlage van dit bestemmingsplan, geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het vorige onder a. is niet van toepassing indien de bouwkundige staat van het bouwwerk naar het oordeel van het bouwtoezicht zodanig is, dat gevaar voor gehele of gedeeltelijke instorting bestaat.
- c. De aanlegvergunning wordt verleend indien een concreet bouwplan ter plaatse van het te slopen bouwwerk voor wat betreft de volgende aspecten overeenkomt met het te slopen bouwwerk:
 - situering op de kavel;
 - bouwhoogte;
 - bebouwingsoppervlak;
 - bebouwingstype;
 - dakopbouw;
 - nokrichting.
- d. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de commissie voor Welstand en Monumenten, dan wel, indien deze commissie mocht zijn opgeheven, het daarvoor in de plaats tredende adviescollege, te overleggen.

Artikel 7 - CENTRUMDOELEINDEN, uit te werken (CD)

Doeleindenomschrijving

In artikel 7 lid 1 vervalt onder de doeleindenomschrijving:

1. De gronden, aangewezen voor "centrumdoeleinden", zijn bestemd voor:

- detailhandel, voorzover de gronden behoren bij deelgebied 4.1; **Vervallen**

Uitwerking

In artikel 7 lid 4 sub a vervallen de nrs. 1 en 3:

a. De bouwhoogte voor bebouwing bedraagt maximaal 4 bouwlagen, met uitzondering van:

1. Bebouwing in de op de plankaart als 'stedelijke plint' aangeduide zone, waarvoor een bouwhoogte is toegestaan van 6 bouwlagen en waarvoor, voorzover gelegen aan de boulevardzijde, in de vorm van torens, een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 20 bouwlagen; **Vervallen**

3. Bebouwing in deelgebied 4.1, voorzover grenzend aan het Stroompark ("groenaanleg"), waarvoor een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 6 bouwlagen. **Vervallen**

In artikel 7 lid 4 vervallen sub b en sub c. Sub b wordt vervangen. Sub c, d en e worden vernummerd.

b. In deelgebied 4.1 dienen andere functies dan wonen een uitstraling te hebben naar de plas toe, en met name gerealiseerd te worden op de begane grond, in de op de plankaart als "stedelijke plint" aangeduide zone. **Vervallen**

c. Voor de gestapelde woningbouw in de op de plankaart als "stedelijke plint" aangeduide zone dient per woning minimaal één overdekte parkeerplaats gerealiseerd te worden. **Vervallen**

Toevoegen:

b. Het aantal woningen in deelgebied 4.2 bedraagt maximaal 125, waarbij het totaal aantal woningen in de bestemming "centrumvoorzieningen" plus het totaal aantal woningen in de bestemming "woningen" plus het totaal aantal woningen in de bestemming "centrum doeleinden" maximaal 900 woningen bedraagt.

c. Bij de uitwerking dient rekening gehouden te worden met de realisatie van autoluwe gebieden.

d. Bij de situering van de woningen dient rekening gehouden te worden met het energie-aspect.

e. De kantoren (met een b.v.o. van maximaal 500 m² per vestiging) dienen zo dicht mogelijk nabij het nieuwe metrostation gerealiseerd te worden.

Toegevoegd wordt een nieuw artikel 7a:

Artikel 7a- CENTRUMVOORZIENINGEN

1. De gronden, aangewezen voor "centrumvoorzieningen", zijn bestemd voor:

- woningen;
- detailhandel;
- horeca;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- tuinen en erven;
- openbare nutsvoorzieningen,

met bijbehorende groenvoorzieningen, ontsluitingswegen- en paden, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden zijn tevens gebouwen toegestaan ten dienste van bewoning en zorgverlening met bijbehorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke recreatieruimten, dagverblijven, keuken- en horec afaciliteiten, verpleegruimten en dergelijke.

3 a. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende gebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

- de bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
- de bouwdiepte – exclusief balkons en galerij – maximaal 11 meter mag bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding 'hoogteaccent' mag de bouwhoogte van gebouwen maximaal 22 bouwlagen bedragen;

- het aantal woningen maximaal 644 bedraagt, waarbij het totaal aantal woningen in de bestemming “centrumvoorzieningen” plus het totaal aantal woningen in de bestemming “woningen” plus het totaal aantal woningen in de bestemming “centrum doeleinden” (deelgebied 4.2), maximaal 900 woningen bedraagt;
 - detailhandel, uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping is toegestaan, met een maximale b.v.o. van 10.000 m2;
 - horeca, uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping is toegestaan, met een maximale b.v.o. van 1.200 m2;
 - maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping zijn toegestaan, met een maximale b.v.o. van 5.000 m2, waarbij het totaal aan maatschappelijke voorzieningen in de bestemmingen “centrumvoorzieningen” en “centrum doeleinden” (deelgebied 4.2) gezamenlijk maximaal 10.000 m2 b.v.o. bedraagt;
 - kantoren uitsluitend op de eerste verdieping zijn toegestaan, met een b.v.o. van maximaal 750 m2 per vestiging, waarbij het totaal aan kantoren in de bestemmingen “centrumvoorzieningen” en “centrum doeleinden” (deelgebied 4.2) gezamenlijk maximaal 1.500 m2 b.v.o. bedraagt.
- b. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen tevens uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, als een brug, een duiker, een steiger en een vlonder, alsmede een fietsenstalling en openbare nutsvoorzieningen.

Artikel 9 - RECREATIEVE DOELEINDEN, uit te werken (RD)

In artikel 9 lid 1 vervalt het volgende:

Doeleindenomschrijving

1. De gronden, aangewezen voor "recreatieve doeleinden" zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- maatschappelijke voorzieningen, voorzover de gronden behoren bij deelgebied 10.1; **Vervallen**
- maatschappelijke voorzieningen, in de vorm van verblijfsrecreatie, voorzover de gronden behoren bij deelgebied 10.3;
- hotel, met een b.v.o. van maximaal 1500 m2, voorzover de gronden behoren bij deelgebied 10.3;
- detailhandel, in de vorm van een kampwinkel, met een b.v.o. van maximaal 100 m2, voorzover de gronden behoren bij deelgebied 10.3;
- horeca, voorzover de gronden behoren bij deelgebied **[10.1 en] Vervallen** 10.3;
- parkeervoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding.
- waterkering en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

Na artikel 9 wordt een nieuw artikel 9a toegevoegd:

Artikel 9a- RECREATIEVE VOORZIENINGEN I, II

1. De gronden, aangewezen voor “recreatieve voorzieningen I, II”, zijn bestemd voor:

- terreinen ten behoeve van recreatie, sport- en speelvelden, met de daarbij behorende
- parkeervoorzieningen;
- onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;
- voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden, beschoeiingen, duikers en gemalen;

- ontsluitingswegen -en paden en fiets- en voetpaden;
- 2. De gronden, aangewezen voor “recreatieve voorzieningen I”, zijn tevens bestemd voor een skatepark, alsmede hieraan ondersteunende detailhandel en/of horeca en onoverdekte recreatieve voorzieningen, waaronder bijv. een buitensportcentrum, clubhuis scoutingvereniging en een tennisbaan, alsmede hieraan ondersteunende horeca.
- 3. De gronden, aangewezen voor “recreatieve voorzieningen II”, zijn tevens bestemd voor overdekte recreatieve voorzieningen, waaronder bijv. een speelparadijs, sauna, bowlingbaan, sporthal, beautyfarm, alsmede een hotel/congrescentrum, alsmede hieraan ondersteunende horeca.
- 4. In aanvulling op het bepaalde in het derde lid is ter plaatse van de aanduiding “horeca toegestaan” horeca en/of maatschappelijke voorzieningen, waaronder voorzieningen van culturele en educatieve aard, toegestaan. Het bebouwde grondoppervlak mag maximaal 300 m² bedragen met een bouwhoogte van maximaal 7 meter.
- 5. Op de gronden, aangewezen voor “recreatieve voorzieningen I” mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken gebouwd worden, te weten:
 - a. ten behoeve van het in lid 2 bepaalde skatepark een baan met een maximale hoogte van 5 meter;
 - b. ten behoeve van een onoverdekte recreatieve voorziening met dien verstande dat:
 - het bouwperceel maximaal 40.000 m² bedraagt;
 - de bebouwing op minimaal 15 meter uit de bestemmingsgrens dient te liggen;
 - de maximale vloeroppervlakte van de bebouwing is 2.500 m² b.v.o, met een maximale grondoppervlak van 2.000 m²;
 - de maximale hoogte maximaal 8 meter bedraagt;
 - de hoofdentree gesitueerd is aan de Parklaan;
 - binnen het bouwperceel tevens een uitkijktoren van ten hoogste 30 meter is toegestaan.
 - c. containers ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;
 - d. bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, als een brug, een duiker, een steiger, een vlonder;
- 6. Op de gronden, aangewezen voor “recreatieve voorzieningen II” mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken gebouwd worden, te weten:
 - a. ten behoeve van een overdekte recreatieve voorziening met dien verstande dat:
 - het bouwperceel maximaal 10.000 m² bedraagt;
 - de bebouwing op minimaal 20 meter vanaf de aangrenzende bestemming “verkeersdoeleinden” dient te liggen;
 - het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel 50% bedraagt;
 - de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - de hoofdentree gesitueerd is aan de aangrenzende bestemming “verkeersdoeleinden”;
 - b. een gebouw (“Johannahoeve”), op een bouwperceel van 8.000 m², waarvan inclusief uitbreiding maximaal 10% bebouwd mag worden en deze uitbreiding mag bestaan uit één bouwlaag plus kap;
 - c. een hotel/congrescentrum/welness met dien verstande dat:
 - 1. - het hotel aan de noordwestkant dient te worden gerealiseerd;
 - het bouwperceel maximaal 0,8 ha mag bedragen;
 - de noord- en zuidkant van de bebouwing op minimaal 12 meter uit de bouwperceelsgrens dient te liggen;
 - het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel 75% bedraagt;
 - de bouwhoogte maximaal 10 bouwlagen bedraagt;
 - de maximale b.v.o. 18.000 m² bedraagt waarvan ten hoogste 12.000 m² b.v.o. gerealiseerd mag worden in de onderste 2 bouwlagen met een

- maximaal grondoppervlak van 6.000 m², en ten hoogste 6.000 m² b.v.o. in de overige 8 bouwlagen;
 - de maximale b.v.o. 600 m² mag bedragen voor aan wellness gekoppelde medische voorzieningen;
 - de hoofdentree gesitueerd is aan het einde van de Koslaan;
 - het hotel maximaal 175 kamers bevat;
2. In afwijking van het bepaalde in lid 6, sub c onder 1 is een minimale afstand van 6 meter uit de perceelsgrens toegestaan, mits het een deel van de gevel (maximaal 1/3 deel van de gevellengte) betreft en de bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen bedraagt.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 6, sub d onder 1, is een maximale bouwhoogte toegestaan van 15 lagen in de vorm van een toren. Alsdan mag de oppervlakte per verdieping van laag 3 t/m 15 maximaal 450 m² bedragen.
- e. containers ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;
- f. bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, als een brug, een duiker, een steiger, een vlonder;

Artikel 10 - WATERSPORT, JACHTHAVEN, uit te werken (J) - Vervallen

De naam van de bestemming wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 10 - GEMENGD

In artikel 10 lid 1 vervalt het volgende:

Doeleindenomschrijving

1. De gronden, aangewezen voor "gemengd" zijn bestemd voor:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Een jachthaven ten dienste van de pleziervaart, met de daarbij behorende voorzieningen als kaden, dammen, glooiingen en taluds; Vervallen - Bij de jachthaven behorende bouwwerken als een botenloods, een botenhelling, een clubgebouw, een café-restaurant, gebouwtjes ten behoeve van beheer en onderhoud; Vervallen |
|--|
- detailhandel;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - woningen;
- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - één hotel, met een b.v.o. van maximaal 1500 m², tenzij een hotel reeds gerealiseerd is in de bestemmingen "woondoeleinden" of "gemengde doeleinden". Vervallen |
|--|
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterkundige aard, als een brug, een duiker, een aanlegsteiger, een beschoeiing, een meerpaal;
 - parkeervoorzieningen;
 - tuinen en erven;
 - groenvoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen;
 - waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding.
 - in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

Na artikel 10 wordt een nieuw artikel 10a toegevoegd:

Artikel 10a- JACHTHAVEN

1. De gronden, aangewezen voor "jachthaven" zijn bestemd voor:

- een jachthaven ten dienste van de pleziervaart, met de daarbij behorende voorzieningen zoals kaden, dammen, glooiingen, en taluds;
- bij de jachthaven behorende bouwwerk, zijnde een watersportpaviljoen waarbinnen onder meer een botenloods, een botenhelling, horeca en voorzieningen voor beheer en onderhoud mogelijk zijn;
- bij de jachthaven behorende bedrijfswoningen;
- een gebouw ten behoeve van de watersport;
- watersportvoorzieningen;
- reparatie en opslag ten behoeve van de pleziervaart;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van bijzondere aard ter ondersteuning van de watersport, als een wedstrijdtoeren, een kraan;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterkundige aard, als een brug, een duiker, een aanlegsteiger, een beschoeiing, een meerpaal;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding;
- onoverdekte parkeervoorzieningen.

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. van het watersportpaviljoen:

- de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
- de maximale b.v.o. in totaal 2.700 m² bedraagt, met dien verstande dat een winkel en een kantoor elk een maximale b.v.o. mogen hebben van 100 m².

b. van de bedrijfswoningen:

- er maximaal 3 mogen worden gebouwd;
- de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;
- de maximale inhoud 600 m³ bedraagt.

c. van overkappingen:

- de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt.

In artikel 13 lid 2 wordt toegevoegd en geschrapt:

Artikel 13 – Water

Schrappen:

"uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde"

Toevoegen:

2. "bouwwerken"

Artikel 21 - AARDGASLEIDING

In artikel 21 lid 1 wordt toegevoegd:

1. De gronden, aangewezen voor "aardgasleiding" zijn bestemd voor een ondergrondse aardgastransportleiding.

Tevens zijn deze gronden bestemd voor

Toevoegen

“Wonen aan het water”

"groenaanleg", "verkeersdoeleinden", "water", "natuurgebied", "hoogspanningsverbinding (bovengronds)" en "metro", voorzover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.

Bijlage I

Beeldbepalende bebouwing

Wollefoppenweg

- Wollefoppenweg 57: In metselwerk opgetrokken langsboerderij onder samengesteld zadeldak met windveren met gebakken pannen. Rechterzijde erf een eveneens uit metselwerk opgetrokken wagenshuur met vergelijkbare bouwmassa onder een zadeldak met windveren met gebakken pannen. Geveldetailering bij hoofdgebouw. Bouwjaar 1870-1890. Vermeld in MIP.
- Wollefoppenweg 57c: in metselwerk opgetrokken boerderij, onder groot met gebakken pannen gedekt zadeldak. De voorgevel is ter hoogte van de verdieping met houten delen bekleed. Rechts van de boerderij een eveneens in metselwerk opgetrokken lagere schuur, onder groot met gebakken pannen bedekt zadeldak. Achter de boerderij hooiberg met zeshoekige kap.

Zuideinde

- Zuideinde 26: Woonhuis van boerderij onder een zadeldak met zwart geglaazuurde gebakken pannen. Gevel is voorzien van pleisterwerk met schijnvoegen. Houten schuiframen. Bijzonderheid: naam op dakkapel. Bouwjaar ca. 1880. Vermeld in MIP.
- Zuideinde 29: eenvoudige, in metselwerk opgetrokken landarbeiderswoning met zadeldak gedekt met gebakken pannen. Voorgevel voorzien van houten schuifvensters.
- Zuideinde 30c: Molenstomp waarvan het bovenste gedeelte met riet is bedekt en het onderste gedeelte is gepleisterd en wit geschilderd. Ondiepe voortuin met leilinden. Recent is een opbouw op het dak gerealiseerd.
- Zuideinde 32: Molenstomp waarvan het bovenste gedeelte met riet is bedekt en het onderste gedeelte is gepleisterd en wit geschilderd. Wordt omringd door een groep eiken.
- Zuideinde 36: In metselwerk opgetrokken dijkwoning met overstekend zadeldak gedekt met gebakken pannen. Bijzonder metselverband in de voorgevel en op de begane grond links een groot samengesteld venster met onder- en bovenlichten en rechts een verdiept liggend ingangsportiek

Groeneweg

- Groeneweg 1: Eenvoudig, in metselwerk (gele ijsselsteen in kruisverband) opgetrokken landarbeidershuisje met van windveren voorzien zadeldak gedekt met gebakken pannen. Voorgevel voorzien van houten schuifvensters met rode baksteen keperboog. Opmerkelijk detail vormen de oude geëmailleerde straatnaamborden links en rechts op de voorgevel. Bouwjaar 1875-1900. Vermeld in MIP. Mede vanwege de slechte bouwkundige staat is deze locatie betrokken in het reconstructieplan voor het aangrenzende benzinestation en is het pandje inmiddels gesloopt.
- Groeneweg 5: Eenvoudige witgepleisterde dijkwoning met zadeldak gedekt met gebakken pannen, met leilinden in de voortuin.
- Groeneweg 6: In metselwerk opgetrokken (rode en gele baksteen in kruisverband) langhuis boerderij met van windveren voorzien afgewolfd zadeldak bedekt met tuile du nord. Voorgevel is een afgeknotte puntgevel met rechts van het midden een ondiep entreeportiek. Houten schuiframen met glas-in-lood bovenlichten op de begane grond. Voortuin met haag en 2 leilinden voor voorgevel. Bouwjaar ca. 1900. Vermeld in het MIP.
- Groeneweg 7: Eenvoudige, in metselwerk (thans witgeverfd) opgetrokken dijkwoning met zadeldak met gebakken pannen. In de gevel houten schuiframen voorzien van een roede-verdeling en luiken. Ondiepe voortuin met taxushaag en 4 leilinden voor de voorgevel. Bouwjaar 1850-1900. Vermeld in MIP.
- Groeneweg 9: Eenvoudige, in metselwerk opgetrokken dijkwoning met van windveren voorzien zadeldak gedekt met gebakken pannen.
- Groeneweg 10: In metselwerk opgetrokken boerderij met links het stalgedeelte (nokrichting evenwijdig aan de weg) en rechts het woonhuis (nokrichting haaks op de weg) met een zadeldak met tuile du nord. Voorgevel van het woonhuis is voorzien van

houten schuiframes met boven de vensters gele segmentbogen met natuursteenblokken. Aan de linkerzijde van de boerderij staat op het erf een in metselwerk opgetrokken wagenschuur onder een zadeldak met gebakken pannen. Bouwjaar 1913. Vermeld in het MIP.

- Groeneweg 11: Eenvoudige, in metselwerk opgetrokken agrariërwoning met zadeldak gedekt met gebakken pannen. Opmerkelijk detail vormt het samengestelde venster in de voorgevel ter hoogte van de verdieping.
- Groeneweg 33/34: Dubbele, in metselwerk opgetrokken dijkwoning, met kap (deels plat dak, deels zijschilden) achter hoger opgetrokken voorgevel. Voorzien van gemetselde sierrand met dito sierornamenten. Verdiept liggende ingangsportiek met houten voordeuren met op de begane grond aan weerszijden houten schuifvensters met roedeverdeling.
- Groeneweg 37: In metselwerk opgetrokken dijkwoning met overstekend zadeldak gedekt met gebakken pannen. Bijzonder metselverband in de voorgevel en een verdiept liggend ingangsportiek onder boogvormige toegang.
- Groeneweg 41: In metselwerk (thans witgeschilderd) opgetrokken langhuisboerderij onder een zadeldak met gebakken pannen. In de gevel schuiframes met samengestelde raampartijen. Bouwjaar 1890. Vermeld in het MIP.

Bermweg

- Bermweg 26: Eenvoudige, in metselwerk opgetrokken agrariërwoning met mansardekap gedekt met gebakken pannen.
- Bermweg 34: Eenvoudige, in metselwerk (thans witgeschilderd) opgetrokken agrariërwoning met mansardekap.

Bostelweg

- Bostelweg 13: Eenvoudige, in metselwerk opgetrokken agrariërwoning met overstekend en van windveren voorzien zadeldak gedekt met gebakken pannen. Voorgevel voorzien van houten schuifvensters.
- Bostelweg 15 t/m 17: Drie aaneengeschaalde eenvoudige in metselwerk opgetrokken landarbeiderswoningen met overstekende en van windveren voorziene zadeldaken, gedekt met gebakken pannen.
- Bostelweg 21: Verbouwde voormalige boerderij, in metselwerk opgetrokken (thans witgeschilderd), met zadeldak gedekt met gebakken pannen.

III BIJLAGEN

Inhoudsopgave bijlagen

- Hogere grenswaarden (PM)

IV PLANKAART

Inhoudsopgave kaarten

- Plankaart 28-10-2008

