



Gemeente Rotterdam

Retouradres: Postbus 70012 3000 KP Rotterdam

College B&W Rotterdam

Postbus 70012

3000 KP ROTTERDAM



Onderwerp: gevraagd advies inzake
ontwerpbestemmingsplan Hoek van Holland
Buitengebied

Gebied Hoek van Holland

Bezoekadres: Prins Hendrikstraat 161
3151 AE HOEK van HOLLAND

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Internet: <http://www.rotterdam.nl/hoekvanholland>

Van: Gebiedscommissie Hoek van Holland

Telefoon: 010 - 267 2686

E-mail: gebiedscommissies@rotterdam.nl

Uw brief van:

Uw kenmerk: "

Ons kenmerk: BSD-GbHvH-2481060

Bijlage(n):

Datum: 19 juli 2017



Geacht college,

Op 31 mei 2017 ontvingen wij de adviesaanvraag aangaande het ontwerpbestemmingsplan (OBP "Hoek van Holland -Buitengebied" NL. IMRO. 0599.BP1080HvHBuitengeb.). De aanleiding daarvoor is gelegen in het feit dat de vigerende bestemmingsplannen inmiddels sterk verouderd zijn en voor een deel was er zelfs sprake van de "Bouwverordening" als planologisch kader. Kortom hoog tijd om een nieuw bestemmingsplan te maken.

De gebiedscommissie is blij verrast met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Na lezing van het OBP komt ook de "gebiedscommissie (GC) dorp Hoek van Holland" tot de conclusie dat het onderhavige OBP overwegend conserverend van aard is. Wij hebben kennisgenomen van het feit dat veel rechten uit de vigerende bestemmingsplannen zijn overgenomen en dat, daar waar alleen de bouwverordening geldt voor het OBP, is aangesloten bij de feitelijke situatie.

Wij zijn het met u eens dat er een aantal zaken in het voorliggende OBP belangrijk anders worden geregeld. Dit zijn dan ook de onderwerpen waar wij u willen adviseren en waar nodig zullen wij aanbevelingen doen.

Het gaat dan voornamelijk over de volgende onderwerpen:

- De omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoningen binnen voorliggende OBP in, enerzijds burgerwoning en anderzijds plattelandswoning;
- De aanscherping van de bouwregels voor de zomerhuizen op het Recreatieoord aan de Wierstraat;
- Het voormalig VaFaMil terrein;
- Het opnemen van de bestemming "Maatschappelijke" voor het voormalige August Reitsmahuis ook wel bekend als Natuurvriendenhuis Nieuwlandsedijk 161 Hoek van Holland.
- Verdichting woonwijk rond Grootzand



Omzetting bedrijfswoningen

- ✓ Wij adviseren u om in het voorliggende OBP, maar ook in alle toekomstige OBP 'n waar soortgelijke omzettingen aan de orde zijn, een algemene regel op te nemen over hoe om te gaan met bijgebouwen en gronden behorende bij de bestemmingswijziging naar burgerwoning/plattelandswoning.
- ✓ Wij adviseren u om hierbij de kadastrale grenzen/metingen te hanteren.
- ✓ In lijn met uw aanbeveling hebben wij de betrokken bewoners indringend geadviseerd om alle verwonderpunten/onduidelijkheden en vragen in zienswijzen te vervatten. Hierdoor is dan via de burger ook de opdracht tot uitzoeken verankerd.

Bouwregels zomerhuizen recreatieoord

- ✓ De GC is het volledig eens met de aanscherping van het OBP t.a.v. het recreatieoord. Vooral de aanscherpingen m.b.t. de brandveiligheid op het recreatieoord vinden wij van groot belang.
- ✓ Met de expliciete bepalingen over goot en nokhoogten is helder wat er, met betrekking tot de maximale hoogte, mag en niet mag en is handhaving daardoor beter mogelijk.

Voormalig VaFaMil terrein

- ✓ In het voorliggende OBP wordt dit terrein nog geduid als: de kleinere camping VaFaMil. Volgens onze informatie bestaat deze camping niet meer en is het campingterrein ontmanteld en verlaten. U schrijft en ik citeer: *De bestemming Recreatie- 3 is opgenomen voor de gronden van de voormalige camping VaFaMil gelegen aan de strandweg. Op dit terrein is alleen Extensieve recreatie¹ toegestaan.* Los van de inconsistentie in tekst adviseren wij u om in dit OBP de mogelijkheid te creëren voor de inrichting van (bijvoorbeeld) een betaalde camperplaats en /of andere kleinschalige en natuurgerichte activiteiten.

August Reitsmahuis² (natuurvriendenhuis)

- ✓ U geeft aan dat binnen de toekomstige bestemming "Maatschappelijk" een functiewisseling mogelijk is naar een andere maatschappelijke functie. Dit zolang het geen geluidsgevoelige functie is.
- ✓ De GC adviseert u om deze bestemming, indien nodig, zodanig te wijzigen dat op genoemde locatie (bijvoorbeeld) het vestigen van een StayOk³ accommodatie mogelijk wordt. Ergo adviseren wij om, in het kader van de ontwikkeling van verblijftourisme, de locatie August Reitsmahuis (natuurvriendenhuis) de bestemming "Horeca" te geven. Dit om, in het bijzonder, een hotelfunctie (kortdurend verblijf) mogelijk te maken.

Verdichting woonwijk rond Grootzand

- ✓ Bewoners van de woonwijk rond het Grootzand hebben bij de gemeente en de gebiedscommissie bezwaren naar voren gebracht tegen verdichting met meer woningen van hun woonwijk. Het gaat naar de mening van de GC om een uniek woongebied: prachtige huizen met een villa uitstraling op grote groene kavels. De woningen staan midden in een natuurgebied (Natura 2000).

De gebiedscommissie adviseert u om het karakter van deze wijk te beschermen en te voorkomen dat de wijk wordt volgebouwd. In het vigerende bestemmingsplan uit 1958 (vooralsnog door u niet opgenomen als referentiekader in dit OBP) werd dat zeer gedetailleerd gedaan, in het huidige ontwerp lijkt dat alleen te gebeuren in algemene termen. Wij adviseren u om het huidige ontwerpbestemmingsplan op dit punt meer "conserverend" te laten zijn.

¹ Recreatie op een groot oppervlakte met weinig zorg.

² Voormalig chaletgebouw van de Duitse Wehrmacht.

³ Zie DIN. Juni 2015 onder resultaat 2018 toerisme en recreatie.



Tenslotte wordt in dit OBP verwezen naar de bouwverordening Rotterdam 2010 (10 maart 2014) terwijl deze niet geldt voor het genoemde gebied. Ergo niet vigerend is.

Verdedigingslandschap

- ✓ Dwars door dit OBP loopt het verdedigingslandschap met daarin al ons militair-historisch erfgoed. Een aantal daarvan zijn gedefinieerd als rijksmonument. De GC adviseert u, omdat het genoemd erfgoed zich niets aantrekt van bestemmingsplangrenzen, dit aspect integraal en in samenhang te bestemmen. Zoals het op dit moment in het OBP is beschreven doet dit naar onze mening geen recht aan de enorme cultuur historisch waarde en het daarbij behorende belang.

Tijdens de inloopbijeenkomst voor belanghebbenden zijn er vragen aan de aanwezige ambtenaren gesteld. Deze vragen zijn door hen geïnventariseerd. Genoemde vragen zijn niet meegenomen in dit advies omdat wij het uitgangspunt hanteren dat deze ambtelijk zullen worden behandeld en beantwoord (afgedaan).

Tot slot wil de gebiedscommissie dorp Hoek van Holland nog een overall conclusie trekken en een aanbeveling geven: Het is ons opgevallen dat er nogal wat omissies zitten in de teksten en meer in het bijzonder, in het beeldmateriaal. Hele wegen, sloten en kavels zijn verkeerd ingetekend, significant gewijzigd of en dat is nog veel schadelijker, bestaan helemaal niet meer. Wij zijn van mening dat, gezien de doorlooptijd van een bestemmingsplanprocedure, e.e.a. veel accurater kan.

Het bijkomende gevolg is dat bewoners en belanghebbende gaan twijfelen aan de accuraatheid van het hele ontwerpbestemmingsplan en daardoor onzeker worden. Deze onzekerheid wordt in een dorp snel gedeeld en pakt uit als negatieve publiciteit voor de gemeente Rotterdam. Naar onze mening is dit niet wat we moeten willen.

Wij zien uw reactie op onze aanbevelingen en adviezen met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Gebiedscommissie Hoek van Holland,



N.J. Reinhoud
Gebiedsdirecteur



K.C. de Koning
Voorzitter