

ONTWERP

WIJZIGINGSPLAN
ROEIBAAN
EENDRAGTSPOLDER

ONTWERP

WIJZIGINGSPLAN ROEIBAAN EENDRAGTSPOLDER

Gemeente Zuidplas

Opgesteld door:
BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Vigerend bestemmingsplan	11
1.3 Ligging en begrenzing van het wijzigingsplan.....	12
1.4 Planopzet	13
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	15
2.1 Bestaande situatie	15
2.2 Projectbeschrijving.....	15
2.3 Verkeersontsluiting en parkeren	17
3. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN.....	19
3.1 Water	19
3.2 Geluidhinder.....	21
3.3 Luchtkwaliteit	21
3.4 Externe veiligheid.....	22
3.5 Bodem.....	22
3.6 Kabels en leidingen.....	23
3.7 Archeologie	23
3.8 Ecologie en landschappelijke inpassing	23
4. JURIDISCHE ASPECTEN	25
4.1 Inleiding.....	25
4.2 De opzet van de planregels	25
4.3 Handhaving.....	26
5. UITVOERBAARHEID	27
5.1 Vooroverleg.....	27
5.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	28

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Voor de Eendragtspolder is in 2005 het bestemmingsplan Eendragtspolder opgesteld. Het bestemmingsplan, alsook de gedeeltelijke herziening daarvan in 2007, ziet toe op de transformatie van de polder tot een waterbergings- en recreatiegebied ten behoeve van het stroomgebied van de Rotte. Vanuit de regio en de stad Rotterdam bestaat de wens om binnen het waterbergingsgebied op korte termijn een internationale wedstrijdroeibaan te realiseren. Daartoe zijn in het bestemmingsplan enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Op 4 december 2009 is door de Stuurgroep Eendragtspolder ingestemd met de zogenaamde 'opzetvariant', waarbij het water bij belangrijke roei-evenementen opgezet kan worden tot een diepte van 3 meter. Dit wijzigingsplan heeft tot doel naast de realisatie van de roeibaan zelf, tevens de aanleg van de bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.

1.2 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de gehele Eendragtspolder vigeert het gelijknamige bestemmingsplan "Eendragtspolder", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle op 13 december 2005, gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid-Holland op 4 juli 2006 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 oktober 2007. Het bestemmingsplan is deels herzien door het bestemmingsplan "Eendragtspolder, herziening ex artikel 30 Wet Ruimtelijke Ordening", door de raad vastgesteld op 18 september 2007, goedgekeurd door gedeputeerde staten op 30 november 2007 en onherroepelijk geworden op 24 januari 2008.

Binnen het bestemmingsplan is veel ruimte gereserveerd voor een combinatie van (secundaire) waterberging en recreatie. Daarnaast is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de realisatie van de roeibaan en bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.



Afbeelding 1: plankaart vigerend bestemmingsplan

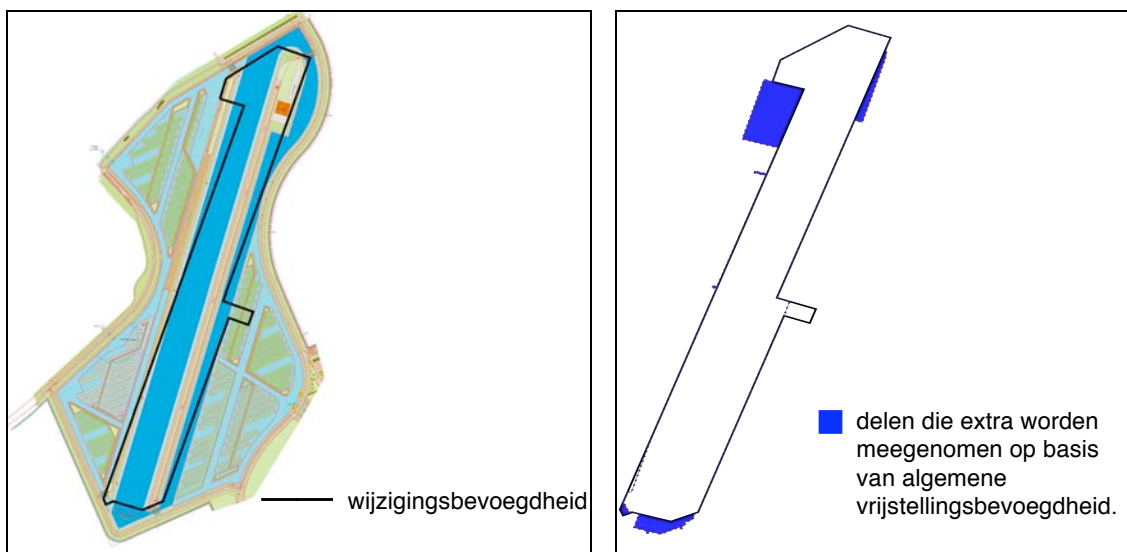
1.3 Ligging en begrenzing van het wijzigingsplan

De Eendragtspolder is gelegen ten zuidwesten van de kern Zevenhuizen en wordt ontsloten door de wegen 'Tweemanspolder' (noorden), 'Zuideinde' (oosten), 'Middelweg' (zuiden) en 'Rottekade' (westen). Ten noordwesten van het plangebied zijn de Rottemeren gelegen. Het wijzigingsplan heeft alleen betrekking op die delen van de polder die deel uitmaken van de voorgestane ontwikkeling.



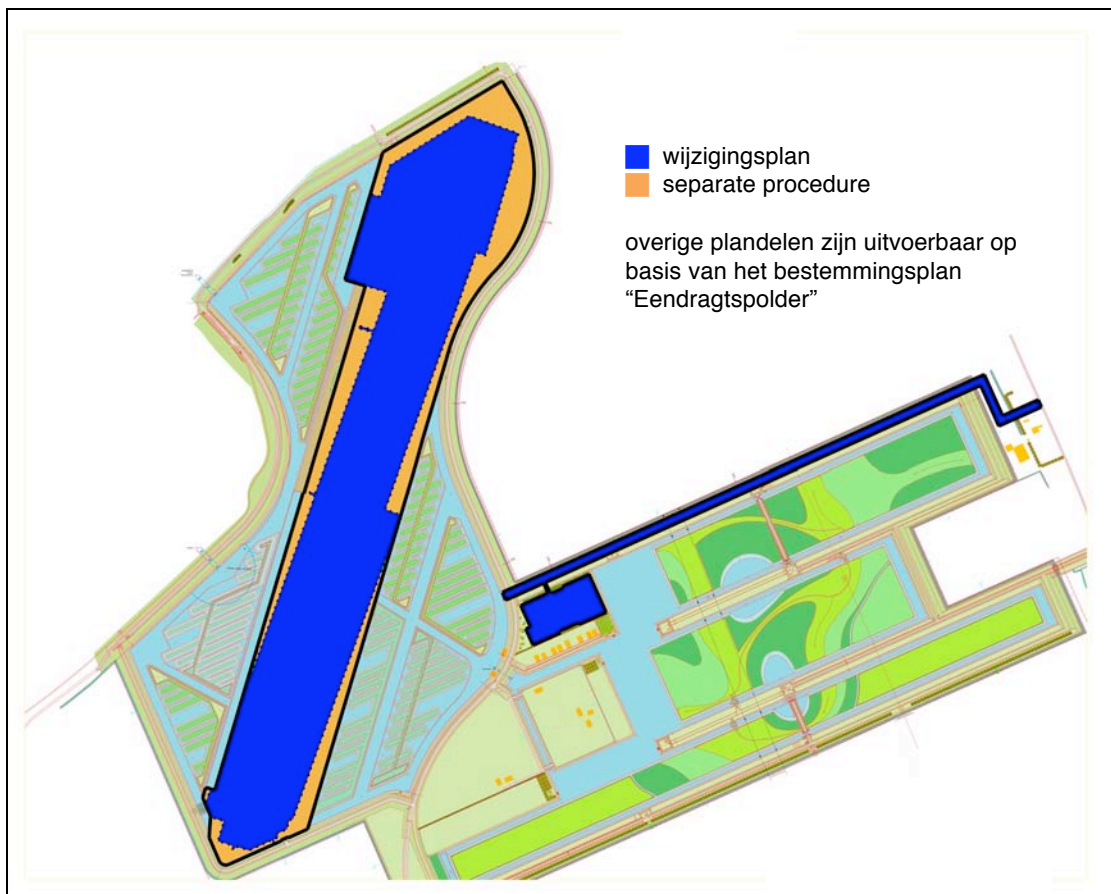
Afbeelding 2: plangrens van dit wijzigingsplan

De plangrens is bepaald aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in combinatie met een algemene vrijstellingsbevoegdheid, die een maximale overschrijding van de wijzigingsbevoegdheid van 10% toestaat (artikel 18). Toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is noodzakelijk, omdat door herontwerp aan de roeibaan na vaststelling van het bestemmingsplan "Eendragtspolder" de ligging, lengte en breedte van de roeibaan is gewijzigd. Hiermee overschrijdt de roeibaan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Eendragtspolder". Besloten is om de juridische mogelijkheden uit het bestemmingsplan te benutten voor de realisatie van de meest essentiële delen van de ontwikkeling.



Afbeelding 3: Links de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Eendragtspolder ten opzichte van de roeibaan, zoals opgenomen in het inrichtingsplan. Rechts de grenzen van het onderhavige wijzigingsplan, waarbij de overschrijding (blauwe vlakken) binnen de maximaal toegestane 10% blijft.

Het wijzigingsplan zal onder andere alle te bouwen voorzieningen mogelijk maken, als ook het beoogde gebruik van de gronden. Voor die delen die buiten dit wijzigingsplan vallen zal een separate procedure worden doorlopen. Die procedure zal enkel tot doel hebben de gronden voor sportactiviteiten in gebruik te kunnen nemen. Een aantal onderdelen kan reeds worden gerealiseerd op basis van de bestaande bepalingen in het bestemmingsplan. Hiervoor is dus geen aanvullende procedure noodzakelijk.



Afbeelding 4: relatie tussen wijzigingsplan, het inrichtingsplan en de onderdelen waarvoor een separate procedure zal worden doorlopen. Alle overige delen kunnen worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 **Planopzet**

Het wijzigingsplan sluit qua juridische opzet aan op het nu vigerende bestemmingsplan en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch-planologische regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een beschrijving van de ontwikkeling en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling. Het wijzigingsplan past in de beleidsvoorwaarden en de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden zoals deze in het moederplan "Eendragtspolder" zijn opgenomen

Het wijzigingsplan sluit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Zuidplas, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2009).

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Hoewel niet alle onderdelen van de ontwikkeling deel uitmaken van dit wijzigingsplan (zie §1.3), is het van belang het project als één geheel te bezien. Daarom wordt in dit hoofdstuk niet alleen aandacht besteed aan de inhoud van het wijzigingsplan, maar aan alle aspecten van het inrichtingsplan.

2.1 *Bestaande situatie*

De Eendragtspolder is één van de droogmakerijen tussen de Rotte en de Ringvaart, twee boezems van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De polder bestaat uit twee delen (noord en zuid), die gescheiden worden door de Middelweg. In het zuidelijke deel van de Eendragtspolder ligt de Zevenhuizerplas die mede wordt gebruikt voor zandwinning. Het noordelijke deel heeft momenteel nog een agrarische functie. Het betreft een kleipolder waarin vooral akkerbouw- en tuinbouwbedrijven liggen. De Eendragtspolder wordt begrensd door de Rotte en de Rottemeren, de Hennipsloot, het dorp Zevenhuizen en de tot de gemeente Rotterdam behorende wijk Nesselande.

De Eendragtspolder bestaat nagenoeg geheel uit intensief gebruikt akkerland en voor een beperkt deel uit intensief gebruikt cultuurgrasland (in het zuidwesten). Opgaande begroeiing is beperkt tot erfbeplantingen rondom de boerderijen en enkele bomenrijen langs de grotere wegen aan de randen van het plangebied. Het plangebied bestaat daarnaast uit evenwijdig aan elkaar lopende waterlopen, met enkele loodrecht kruisende waterlopen (onder andere de Eerste Tocht). Door het intensieve agrarische grondgebruik is de huidige ecologische waarde in het gebied gering, met uitzondering van de waterlopen en oevers.

De randen van de polder zijn in gebruik als erven van boerderijen en kwekers (eventueel met kassen). In het gebied zijn momenteel 7 glastuinbouwbedrijven gevestigd. De totale oppervlakte aan glasopstand is 13 ha. Door het ontbreken van een ontsluitingsstructuur is het centrale deel alleen toegankelijk voor grondeigenaren en grondgebruikers.

2.2 *Projectbeschrijving*

In het vigerende bestemmingsplan is ruimte gereserveerd voor een combinatie van waterberging en recreatie. Hiertoe zal een deel van de polder worden omgevormd tot plas en plas-/drasgebied, gecombineerd met recreatie. De nieuwe hartlijn van de polder zal worden gevormd door de Slingerkade; een waterkerende kade, die slingert door het landschap met aan weerszijden de waterbergingsgebieden. De plas en het plas-/drasgebied hebben ieder een eigen peilniveau. Halverwege de Slingerkade komt een doorlaat: een overstort waardoor water uit de plas, het plas-/drasgebied kan worden ingelaten.

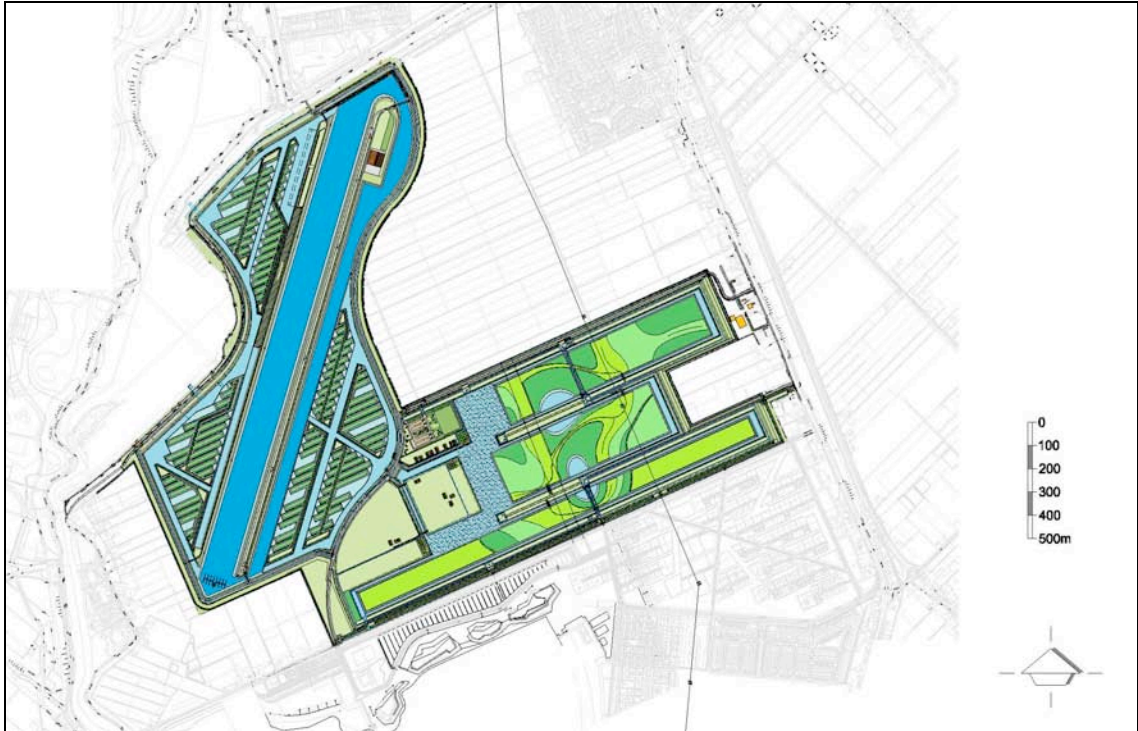
Naast deze ontwikkelingen is in het bestemmingsplan tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een roeibaan. Zoals reeds aangegeven in de inleiding zal deze gefaseerd worden gerealiseerd op basis van twee separate procedures. In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van het project als geheel.

Roeibaan

In de plas komt een roeibaan die zal voldoen aan de internationale normen van de FISA (wereldroeibond). Tezamen met de Koninklijke Nederlandse Roeibond is zij betrokken bij het ontwerpproces van de roeibaan. Het is de ambitie dat op termijn internationale roeiwedstrijden worden georganiseerd, zo mogelijk een WK.

De baan wordt circa 2,2 kilometer lang en 160 meter breed. Naast de baan zelf, maakt tevens een uitroeibaan deel uit van het plan. Deze wordt gebruikt voor training, om na de finish buiten de roeibaan om terug te kunnen varen en voor warming-up- en cooling-down.

De westelijke kade wordt zodanig ingericht dat coaches op de fiets mee kunnen rijden. Aan de oostzijde van de roeibaan komt een weg te liggen ten behoeve van een camerawagen. Parallel ten oosten hieraan wordt nog een weg aangelegd die dient als toeleveringsweg tijdens wedstrijden.



Afbeelding 5: Voorgestelde inpassing van de roeibaan (ontwerp: Copijn Landschapsarchitecten)

Bij de finish liggen twee eilanden:

- aan de oostzijde ligt het finisheiland. Hierop zullen het botenhuis en de benodigde faciliteiten voor wedstrijden een plek vinden, bijvoorbeeld tenten en/of tijdelijke tribunes;
- aan de westzijde ligt een smal eiland, dat tijdens grote wedstrijden gebruikt kan worden voor tenten en/of een tijdelijke tribune. Parallel hieraan bestaan mogelijkheden voor drijvende verenigingsgebouwen.

Diepte van de roeibaan

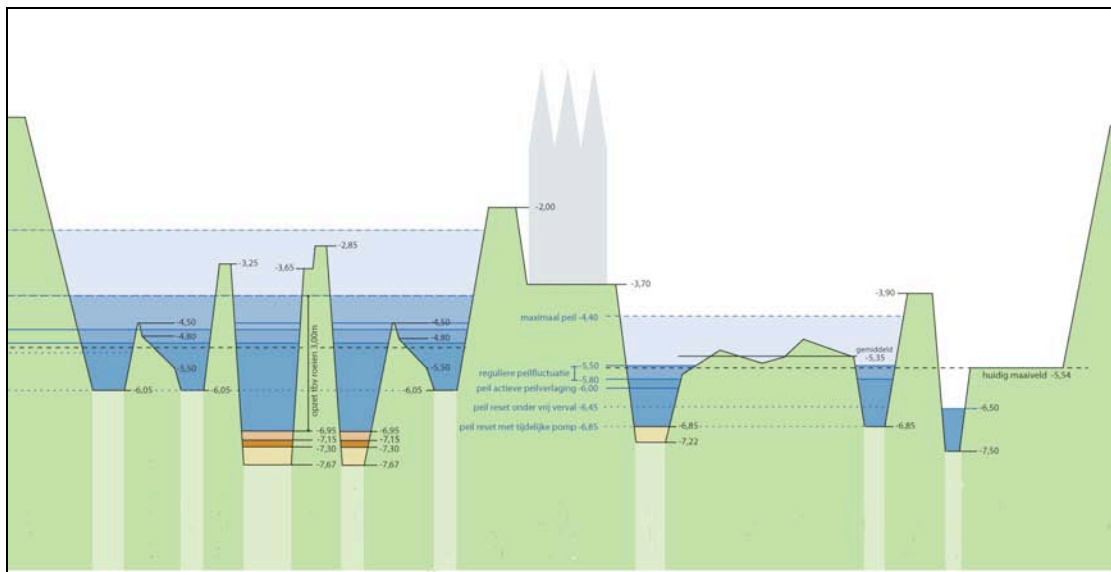
Aangezien het waterpeil kan worden opgezet, zal de diepte van de roeibaan variëren. In de normale situatie staat het waterpeil tussen NAP – 4,70 m en NAP – 5,00 m. De roeibaan is dan minimaal 2 meter diep. Er kan dan goed geroeid worden, maar een internationale wedstrijd vraagt om baan die minimaal 3 meter diep is. Om dit te bereiken kan het water worden opgezet tot NAP – 3,95 m. Er is dan tijdelijk wat minder mogelijkheid tot waterberging, maar omdat de grote roei-evenementen worden gehouden in de zomer en er dan minder kans is op extreme regenval, is dit voor het waterbeheer geen bezwaar. Alle voorzieningen zijn zodanig vormgegeven dat er geen wateroverlast is als het peil wordt opgezet.

Voor het aanleggen, onderhouden, verhogen en verzwaren van waterstaatswerken, waarbij de diepte van de ontgronding niet meer dan 3 meter beneden het maaiveld bedraagt, is geen

ontgrondingvergunning nodig als die werkzaamheden door of in opdracht van het Rijk, de provincie, de gemeente of het waterschap worden uitgevoerd. Aangezien nergens dieper wordt gegraven dan 3 meter onder het huidige maaiveld is een ontgrondingvergunning niet aan de orde. Daarnaast vinden de ontgravingwerkzaamheden grotendeels plaats voor de aanleg van de kades rond de waterberging.

Vormgeving kades

Rond de plas komen kades van gemiddeld 3,20 meter hoog (gerekend vanaf het huidige maaiveld). De belangrijkste kade is de Slingerkade. Deze kade is veilig en stevig genoeg om te kunnen gebruiken voor autoverkeer. Deze kade heeft relatief flauwe taluds en sluit daarmee aan op de karakteristieke kades in het landschap van de Eendragtspolder en de Rotte. Alle andere kades zijn qua uiterlijk afgeleid van deze kade.



Afbeelding 6: Hoogteverschillen kades¹

De kades worden aangelegd met grond uit de Eendragtspolder zelf. Met de vorm en de hoogte is zodanig rekening gehouden, dat ze geen invloed hebben op de molen in het noordwesten van de polder (nabij de jachthaven). Bezoekers kunnen langs de kades in de verte kijken. De kades langs het Zuideinde hebben extreem flauwe taluds waardoor het lijkt of het maaiveld langzaam omhoog gaat en het zicht als vanzelfsprekend wordt meegenomen de verte in.

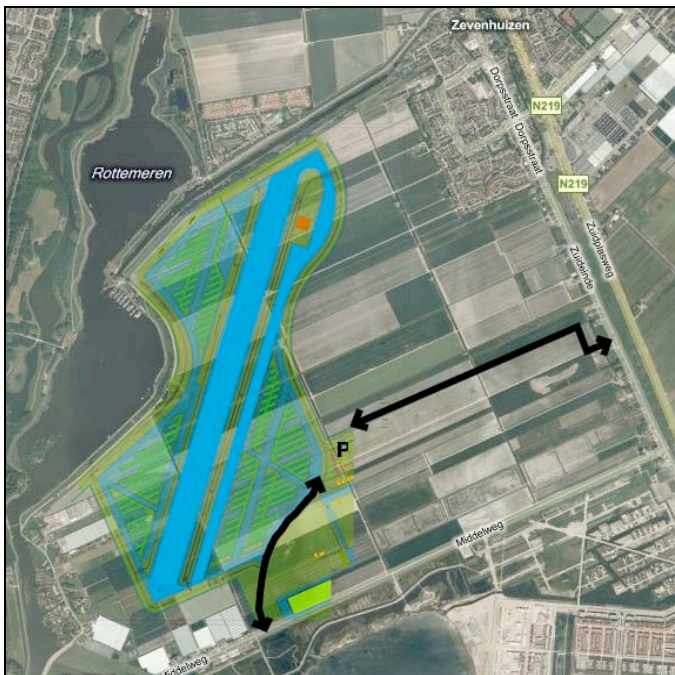
2.3 Verkeersontsluiting en parkeren

De verkeerscirculatie in de Eendragtspolder is gebaseerd op de studie 'Mobiliteitstoets Eendragtspolder', opgesteld door Oranjewoud in april 2009. De primaire ontsluiting van de roeibaan en het plas-/dras gebied wordt gevormd door de nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde van het plas-/dras gebied. Deze ontsluitingsweg sluit aan op het Zuideinde en de Slingerkade en is bedoeld voor verkeer van/naar de N219 en de kernen Zevenhuizen en Nieuwerkerk aan den IJssel.

De secundaire ontsluiting van de roeibaan en het plas-/dras gebied wordt gevormd door de Middelweg en Slingerkade en is enkel bedoeld voor verkeer van/naar Oud Verlaat. Nabij de kruising van de Slingerkade en de nieuwe ontsluitingsweg zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Via de Slingerkade zijn het finisheiland en de roeibaan

¹ In deze figuur zijn geen sliplagen op de bodem weergegeven.

bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Bevoorrading van het finisheiland kan tevens plaatsvinden via de oostelijke roeibaankade, die voor overig autoverkeer is afgesloten.



Afbeelding 5: Ontsluiting van de roeibaan

De recreatieve routes in de Eendragtspolder sluiten aan op het bestaande recreatieve netwerk van fiets- en wandelpaden langs de Rotte, Nesselande, Zevenhuizerplas en Hennipkade.

Fietspaden liggen vrijwel overal gescheiden van de wegen bestemd voor de auto's.. Alleen vanaf de doorlaat rijden autoverkeer en fietsverkeer in noordelijke richting op hetzelfde asfalt van de Slingerakade. Fietsers kunnen fietsen over de Slingerakade, als alternatief voor de Rottekade. De fietsroute sluit bij de Middelweg aan op de fietsroute langs de Zevenhuizerplas. Aansluitend op de fietsroute in Nesselande ligt een tweede route over kades in het plas-/drasgebied. Om de Middelweg te ontlasten wordt een utilitair fietspad aangelegd op de kade langs de Middelweg, die aansluit op het Zuideinde. Dit pad maakt deel uit van het provinciaal fietspadenplan. Alle fietspaden worden uitgevoerd in asfalt. Het fietspad over de Hennipkade wordt extra gefundeerd, zodat het ook geschikt is voor hulpdiensten.

Wandelaars kunnen vanuit de zone intensieve recreatie een droog rondje maken over de kades rondom de plas (circa 5,5 km) en plas-dras (circa 5 km). In het plas-/drasgebied zijn avontuurlijke wandelingen mogelijk buiten de kades, over de drogere delen. Om er te komen liggen in het plas-/drasgebied vanaf de kades kleine bruggen het gebied in. De wandelroutes in het plas-/drasgebied sluiten aan op wandelroutes vanuit Nesselande. Alle wandelpaden zijn graspaden.

Voor kanoërs liggen overdraagplaatsen langs bij de doorlaat, de Rotte, de Hennipkade en de ringvaart van de Zuidplaspolder. Binnen het gebied kunnen kanoërs hun weg vrij zoeken.

3. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

In het kader van het bestemmingsplan Eendragtspolder en de doorgevoerde herziening daarvan, heeft reeds onderzoek plaatsgevonden naar de milieuaspecten en de daaraan ten grondslag liggende belangenafweging. Beide plannen gelden mede als ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigingsplan. In dit hoofdstuk wordt hier dan ook kort aan gerefereerd.

3.1 **Water**

De hoofdaanleiding en een belangrijk onderdeel van het project is de realisatie van een waterberging. Deze waterberging wordt in twee trappen ingezet:

- het water uit de Rotte stroomt via de aflaat in de plas, tot het ontruimingspeil van NAP - 3,95m;
- wanneer dit peil is bereikt, gaat de doorlaat open en wordt het water doorgesluisd naar de plas-dras, tot een peil van maximaal NAP -4,40m.
- wanneer er nog meer water moet worden geborgen, kan het peil in de plas worden verhoogd tot NAP -2,50 m. In deze fase moeten de roeifaciliteiten worden ontruimd. De roeibaankades en het finisheiland zullen dan onder water lopen.

Het gebruik van de berging wordt door het hoogheemraadschap nader uitgewerkt. Meer informatie over het watersysteem is opgenomen onder het kopje *Beschrijving toekomstige situatie watersysteem*.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal beleid

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. De meest directe beleidsplannen zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en het Nationaal Waterplan (NWP). Deze plannen hebben tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. Tevens is in het NBW vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. Hierdoor wordt een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is op 11 november 2009 door

Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Regionaal beleid

Het bestemmingsplangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Op 25 november 2009 heeft de verenigde vergadering van het HHSK het Waterbeheerplan HHSK 2010-2015 vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het HHSK met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Naast de inhoud van het waterbeheer geeft dit plan ook aanknopingspunten voor de samenhang tussen thema's en de samenwerking tussen de bij het waterbeheer betrokken partners. Dit laatste is belangrijk omdat de realisatie van het waterbeheer en de daarvoor benodigde inrichting slechts mogelijk is, wanneer de maatregelen van de verschillende partners zijn afgestemd en op het juiste moment worden uitgevoerd.

Beschrijving huidige situatie watersysteem

De Eendragtspolder kent een verkavelingsstructuur van een droogmakerij met het kenmerkende slotenpatroon. Deze sloten hebben een afwaterende functie en komen uit in drie hoofdwatgangen, te weten de Eerste, Tweede en Derde Tocht. De sloten aan weerszijden langs de Middeweg voeren vervolgens het water via het gemaal Leemhuis-Stout af naar de Rotte.

De polder wordt omsloten door de Rotteboezem (west), Hennipsloot (noord) en Ringvaart (oost). Aan de zuidzijde van de polder ligt de Zevenhuizerplas en een met water gevulde zandwinput. Het boezempeil van de Rotte en de Ringvaart bedraagt -1,0 meter NAP, respectievelijk -2,15 meter NAP. Het peil in de Zevenhuizerplas en zandwinput varieert tussen -5,2 en -5,5 meter NAP. Voor de diep gelegen Eendragtspolder geldt een streefpeil van -6,45 meter NAP.

Beschrijving toekomstige situatie watersysteem

Onderzoek heeft uitgewezen, dat alleen in het gebied direct rond de plas en het plas-/drasgebied, na realisatie van het project, een lichte stijging van het grondwaterpeil waarneembaar kan zijn (Wareco, Aanvullend geohydrologisch onderzoek Eendragtspolder, februari 2010). In het gebied langs de Ringvaart en langs de Rotte is sprake van een geringe afname van de ontwateringsdiepte. De bebouwing langs de Ringvaart ondervindt daardoor nauwelijks hinder. Uitgangspunt bij de herinrichting van de Eendragtspolder is een duurzaam watersysteem. Dit komt niet vanzelf tot stand vanwege de voedselrijke bodem die momenteel aanwezig is. Zonder extra maatregelen zal het water in de plas de eerste vijf jaar nog helder zijn, daarna vindt een omslag plaats. Het water wordt dan troebel. Er worden verschillende maatregelen genomen om algenbloei zoveel mogelijk te voorkomen, waaronder het afdekken

van de bodem met zand, het aanleggen van rietvelden en de aanleg van een defosfateringsinstallatie.

Zoals beschreven in §2.2 zal de diepte van de roeibaan variëren, omdat het waterpeil kan worden opgezet. In de normale situatie staat het waterpeil tussen – 4,70 meter NAP en – 5,00 meter NAP, maar het water kan worden opgezet tot – 3,95 meter NAP. Er is dan tijdelijk wat minder mogelijkheid tot waterberging, maar omdat de grote roei-evenementen worden gehouden in de zomer en er dan weinig kans is op extreme regenval, is dit voor het waterbeheer geen bezwaar. Alle voorzieningen zijn zodanig vormgegeven dat er geen wateroverlast is als het peil wordt opgezet.

3.2 Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Het wijzigingsplan maakt geen geluidgevoelige objecten mogelijk.

In het vigerende bestemmingsplan wordt de eis gesteld dat moet worden voldaan aan de gestelde normen voor geluidshinder. Uitgangspunt is dat ongeveer 5 keer per jaar een nationale roeiwedstrijd plaatsvindt en 1 keer per 10 jaar een internationale wedstrijd. Hierbij behorende bezoekersaantallen worden geschat op respectievelijk 2 tot 3 duizend voor nationale wedstrijden en 3 tot 4 duizend voor internationale wedstrijden. Voor nationale en internationale wedstrijden kunnen tijdelijke tribunes worden gerealiseerd.

De roeibaan kent geen akoestische effecten. Het normale gebruik als trainingslocatie verhoudt zich goed tot de in de omgeving aanwezige geluidsgevoelige functies. In dat kader kan een gelijkenis worden getrokken met een veldsportcomplex. In de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” is voor een dergelijke ontwikkeling een maximale afstand van vijftig meter tot geluidsgevoelige functies opgenomen. Voor de grote evenementen zal op basis van de APV een evenementenvergunning worden afgegeven waarin nadere eisen kunnen worden verbonden aan aspecten als geluid, maar ook bereikbaarheid en parkeren. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM)

zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De realisatie van de roeibaan met bijbehorende functies en ontsluitingsweg valt niet binnen de uitzonderingscategorieën van de Regeling NIBM. Dit betekent dat op een andere wijze aangetoond moet worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt.

Ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan (waarbinnen reeds rekening werd gehouden met de realisatie van de roeibaan) is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het effect van het plan op de hoogte van de luchtkwaliteitwaarden is volgens dit onderzoek te verwaarlozen. Gesteld is, dat het plan nauwelijks gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, terwijl tijdens de berekeningen is uitgegaan van een hoge verkeerstoename. Voor de jaren 2010 en 2015 wordt voldaan aan alle grenswaarden. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

3.4 Externe veiligheid

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

In het vigerende bestemmingsplan is geconcludeerd dat vanuit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen bestaan. In de omgeving van de Eendragtspolder zijn namelijk geen risicovolle inrichtingen gelegen. Tevens vinden hier geen transporten van gevaarlijke stoffen per weg, rail of water plaats. Met de aanwezige gasleidingen is in het inrichtingsplan rekening gehouden.

3.5 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). 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. Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat zowel in de boven- als ondergrond geen concentraties van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aanwezig zijn. Een aanvullend onderzoek werd dan ook niet noodzakelijk geacht.

Uit het aanvullende geohydrologisch onderzoek, uitgevoerd door Wareco ingenieurs (februari 2010), blijkt dat het maaiveld ter plaatse van de locatie gemiddeld op circa -4,8 meter NAP tot -5,2 meter NAP is gelegen. De vanaf het maaiveld aangetroffen kleiige deklaag is siltig en matig tot zwak humeus. In de deklaag is lokaal in het noorden en oosten van de polder een zandlaag aanwezig van -5,8 meter NAP tot -6,8 meter NAP. Verder bevindt zich in de deklaag een diepere zandbaan, waarbij het niveau van de top -7 meter NAP tot -12 meter NAP bedraagt (ter plaatse van de Hennipsloot en Zevenhuizen). Deze zandbaan staat in verbinding met het onderliggende eerste watervoerende pakket. Deze lokale zandbanen in de deklaag zijn nader in beeld gebracht aan de hand van uitgevoerde sonderingen. De weerstand van de waterremmende deklaag is vastgesteld op circa 6.300 dagen. De weerstand van de deklaag is ter plaatse van de zandbaan lager en wordt ingeschat op maximaal circa 1.700 dagen. Daarnaast geldt dat voor de aanleg van het recreatiegebied/waterberging en de roeibaan binnen het project nergens dieper dan 3 meter ten opzichte van het huidige maaiveld hoeft te

worden ontgraven. Een ontgrondingvergunning is pas nodig als er dieper dan 3 meter wordt ontgraven. Van de werkzaamheden wordt tijdig een melding gedaan bij de provincie.

3.6 *Kabels en leidingen*

Door het plangebied loopt een straalpad ten behoeve van communicatieverbindingen. Deze is opgenomen als een aanduiding op de verbeelding. Om het straalpad goed te kunnen laten functioneren, is bepaald dat ter plaatse daarvan de hoogte van gebouwen en bouwwerken niet meer mag zijn dan 26 meter. Daarnaast loopt een hoogspanningsverbinding door het wijzigingsgebied. Hiervoor is een strook van 36 meter aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding als dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding opgenomen. Tevens loopt door het gebied een gasleiding. Deze gasleiding is opgenomen als dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming is vijf meter aan weerszijden van het hart van de leiding voorzien.

3.7 *Archeologie*

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde kent. Aantasting van archeologisch waardevolle elementen is dan ook zeer klein. Indien tijdens de werkzaamheden alsnog archeologisch waardevolle elementen worden aangetroffen, worden de werkzaamheden stilgelegd en wordt een daartoe aangewezen archeologisch deskundige bij het project betrokken. Hiermee wordt voorkomen dat eventuele aanwezige waarden verloren gaan.

3.8 *Ecologie en landschappelijke inpassing*

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).

Door het hoge grondwaterpeil in de Eendragtspolder, de variatie in vernatting en de stopzetting van de landbouwbelasting kunnen bijzondere plantensoorten, behorend bij het natuurdoeltype 'zoet klei-oermoeras', zich vestigen. Ook vissen, amfibieën en vogels zullen zich in dit gebied vestigen. Hoewel een plas een totaal ander systeem is als een landbouwpolder kan worden gesteld dat de natuurwaarden van de te ontwikkelen plas en het plas-/drasgebied aanmerkelijk hoger liggen dan de natuurwaarden in de huidige situatie. Desondanks blijkt uit het vigerende bestemmingsplan dat de leefgebieden van een aantal beschermde soorten wordt aangetast (Bittervoorn, Modderkruiper en Zwanenbloem); de in het kader van de Flora- en Faunawet benodigde ontheffingen zijn inmiddels verkregen. In de nieuwe situatie ontstaat een gebied met duidelijk nieuwe kwaliteiten. De nieuwe kwaliteiten zijn de inrichting als plas-/drasgebied dat past in de huidige openheid en een verrijking vormt. In het centrale deel zorgt de roeibaan voor een versterking van de openheid. Het plan voorziet in een roeibaan die in de plas komt te liggen en die aan beide zijden wordt begrensd door een kade. Dit geeft de mogelijkheid om vlak boven het water op smalle dijken te lopen en fietsen. Deze dijken zijn lager dan de buitendijk van de plas, waardoor het geen negatief effect op het zicht van buitenaf heeft.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 *Inleiding*

Het onderhavige wijzigingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

Het wijzigingsplan voorziet in globale eindbestemmingen waarbinnen de voorgenomen plannen kunnen worden gerealiseerd. De uitgangspunten, zoals genoemd in het vigerende bestemmingsplan en de herziening zijn hierin opgenomen.

4.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Overgangs- en slotregels.

4.2.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. In artikel 1 is aangegeven dat de voorschriften uit de geldende bestemmingsplannen van toepassing zijn, uiteraard tenzij in de bestemmingsregels van dit plan een verbijszondering is opgenomen (art. 3 t/m 7). In artikel 2 is aanvullend op het moederplan een aantal begripsbepalingen opgenomen. Deze bepalingen bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden.

4.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgelinkt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn twee bestemmingsregels opgenomen.

Artikel 3: Sport

De bestemming "Sport" maakt de ingebruikname van de roeibaan als sportbestemming, met de daarbij behorende voorzieningen mogelijk, alsmede alle daaraan gerelateerde ontwikkelingen, zoals het botenhuis, de kades en tribunes. Bebouwing is toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. In de bouwregels zijn de voorwaarden opgenomen voor de op te richten gebouwen en bouwwerken. Zo zijn alle gebouwen gebonden aan een maximum bouwhoogte van 6 meter, met uitzondering van een botenhuis (10 meter) en een start- en finishtoren (15 meter).

Artikel 4: Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluitingsweg van het Zuideinde naar de Slingerkade, alsmede de centrale parkeervoorziening nabij de kruising met het Slingerpad is bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Deze bestemming maakt naast de aanleg van de benodigde weg ook de realisatie mogelijk van de bijbehorende inrichting, zoals groen en water.

Naast de zogenaamde hoofdbestemmingen, bevat dit plan ook nog een aantal dubbelbestemmingen. De aanwezige leidingtracés (gas en hoogspanning) en delen die behoren tot de primaire waterkering, zijn voorzien van een dubbelbestemming. Voor deze bestemmingen zijn de voorschriften uit het bestemmingsplan "Eendragtspolder" van toepassing. Het eerder beschreven straalpad voor communicatieve verbindingen is voorzien van een aanduiding, waarmee is geregeld dat eventuele bebouwing niet hoger mag zijn dan 26 meter.

4.2.3 Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

4.3 Handhaving

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Met deze punten is bij de vormgeving van dit bestemmingsplan rekening gehouden.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan op 25 juni 2010 toegestuurd aan diverse overlegpartners. Een reactie is ontvangen van:

1. Provincie Zuid-Holland
2. VROM-Inspectie
3. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
4. Kamer van Koophandel (Rotterdam)
5. Gemeente Lansingerland

Ad. 1

De provincie geeft aan dat het provinciaal beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale structuurvisie en de verordening Ruimte. Het plan is conform dit beleid en geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Telefonisch heeft de provincie gevraagd in de toelichting aandacht te schenken aan de aansluiting van het project op de provinciale wegen.

- *De overlegreactie is voor kennisgeving aangenomen. In §2.3 is een passage opgenomen over de aansluiting op nabijgelegen provinciale wegen.*

Ad. 2

De VROM-Inspectie geeft aan dat het plan, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1), de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

- *De overlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.*

Ad. 3

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard geeft aan te kunnen instemmen met het plan. Zij verzoekt echter in de waterparagraaf de waterbergingsfunctie van het gebied te benadrukken, alsook enkele tekstuele verbeteringen door te voeren.

De hoofdaanleiding en een belangrijk onderdeel van het project is de realisatie van een waterberging in de Eendragtspolder. Een duidelijke beschrijving van deze functie ontbreekt nu echter. Hoewel de waterbergingsfunctie planologisch is geborgd in het vigerende bestemmingsplan, wordt verzocht prominent aandacht te besteden aan de waterberging.

Paragraaf 3.1 start met een tekstpassage over de waarden van stedelijk water. Aangezien de Eendragtspolder landelijk gebied betreft wordt gevraagd de tekst aan te passen voor de landelijke functie. Bij de beschrijving van het regionale beleid wordt ons waterbeheerplan (WBP) genoemd. Het werkt nu verwarrend dat zowel aandacht wordt besteed aan het vigerende WBP 2010-2015, als aan het oude WBP 2007-2010.

- *De opmerkingen zijn verwerkt en de waterparagraaf is op onderdelen geactualiseerd.*

Ad. 4

De Kamer van Koophandel (Rotterdam) laat weten dat het project geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

- *De overlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.*

Ad. 5

De gemeente Lansingerland geeft aan dat het project geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

- *De overlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.*

5.2***Financiële uitvoerbaarheid***

In de "Realisatieovereenkomst Eendragtspolder" zijn de bedragen aangegeven die partijen aan het project bijdragen. Daarnaast staat aangegeven hoeveel geld aan subsidies is toegezegd en hoeveel grond in natura door het Rijk zal worden geleverd. Subsidies zijn tot nu toe toegezegd door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de provincie Zuid-Holland:

- De subsidie van het Ministerie van LNV wordt gegeven in de vorm van zogeheten VINAC hectares met daarbij behorende onderverdelingen in hectares voor Strategisch Groen (200), Verbindingen (50) en Regionaal Groen (53).
- De subsidie van het ministerie van V&W is toegezegd in het kader van de 'Tijdelijke regeling eenmalige uitkering bestrijding regionale wateroverlast', zogenaamde NBW-subsidie. De waterberging en de roeibaan zullen tegelijkertijd worden aangelegd om zo invulling te geven aan de meest doelmatige vorm van aanbesteding en het bereiken van een gesloten grondbalans.
- De provincie Zuid-Holland financiert in het kader van het provinciale fietspadenplan het fietspad dat parallel loopt aan de Middelweg (Fietspad 365).

Tevens is een overeenkomst afgesloten tussen het Recreatieschap Rottemeren en de gemeente Rotterdam over de aanleg van de roeibaan, waarin de financiële bijdrage van de gemeente Rotterdam ten behoeve van de realisatie van de roeibaan is vastgelegd. Middels deze afspraken en subsidies is het plan financieel uitvoerbaar.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	33
Artikel 1 – Van toepassing verklaring	33
Artikel 2 – Begrippen	33
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	35
Artikel 3 – Sport.....	35
Artikel 4 – Verkeer – Verblijfsgebied	37
Artikel 5 – Leiding – Gas	37
Artikel 6 – Leiding – Hoogspanning	37
Artikel 7 – Waterstaat – Waterkering	37
HOOFDSTUK 3 SLOTREGELS.....	39
Artikel 8 – Slotregel	39

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Van toepassing verklaring

Op dit wijzigingsplan zijn de voorschriften van het bestemmingsplan "Eendragtspolder" en het bestemmingsplan "Eendragtspolder, herziening ex artikel 30 WRO" van toepassing.

Artikel 2 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar – ingevolge de regels – regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

Bebouwingspercentage:

de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bouwvlak, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

Bouwaanduidingen:

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Kantinefaciliteiten:

bij de sportvoorziening behorende horeca, niet zijnde zelfstandige horeca, uitsluitend ten dienste van de gebruikers van de sportvoorziening.

Maaiveld:

de hoogte van het terrein nadat het gereed gemaakt is voor bebouwing.

Normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

Openbare nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

Straatmeubilair:

voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

Wet ruimtelijke ordening:

de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit wijzigingsplan.

Woningwet:

de Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit wijzigingsplan.

Wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.Wproeibaan-Ow01 met de bijbehorende regels.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Sport

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding met “S” voor sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een roeibaan met bijbehorende gebouwen en voorzieningen;
- b. dagrecreatie;

met daaraan ondergeschikt:

- c. sanitaire voorzieningen;
- d. aan de sportvoorzieningen ondergeschikte horeca, zijnde kantinefaciliteiten;
- e. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen en een defosfateringsinstallatie;
- i. ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone-straalpad’ tevens voor een straalpad;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van een botenhuis niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- b. de maximum oppervlakte van een botenhuis niet meer dan 60 bij 40 meter mag bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte van een start- en finishtoren niet meer dan 15 meter mag bedragen;
- d. de maximum oppervlakte van een starttoren niet meer dan 100 m² mag bedragen;
- e. de maximum oppervlakte van een finishtoren niet meer dan 150 m² mag bedragen;
- f. de maximum maat van een tribune niet meer dan 100x10x7 meter (lengte x breedte x hoogte) mag bedragen;
- g. de maximum bouwhoogte van overige gebouwen niet meer dan 6 meter mag bedragen;
- h. de maximum oppervlakte van overige gebouwen niet meer dan 10 m² per gebouw mag bedragen;
- i. het bebouwingspercentage niet meer dan het op de verbeelding in het bouwvlak aangegeven percentage mag bedragen.

3.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte mag niet meer dan 3,1 meter bedragen.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b voor het toestaan van een uitbreiding van het botenhuis buiten het bouwvlak met maximaal 2.400 vierkante meter extra vloeroppervlak, mits geen aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het stedenbouwkundig beeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. milieusituatie;
- f. de groenstructuur.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede landschappelijke inpassing;
- b. de bescherming van de groenstructuur.

Artikel 4 – Verkeer – Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer – Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen, alsmede voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden en parkeerplaatsen;
- b. groenvoorzieningen, waterpartijen, verlichting, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- c. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- d. geluidswerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds), niet groter dan 10 m³;
- b.abri's en niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, niet groter dan 50 m³;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,1 meter bedragen.

Artikel 5 – Leiding – Gas

Voor de bestemming 'Leiding - Gas', waaronder wordt verstaan de bestemming 'Leidingen (dubbelbestemming)' als bedoeld in artikel 15 van het bestemmingsplan “Eendragtspolder”, zijn de voorschriften van het bestemmingsplan “Eendragtspolder”, voor zover relevant en met uitzondering van artikel 24 (slotbepaling), overeenkomstig van toepassing.

Artikel 6 – Leiding – Hoogspanningsverbinding

Voor de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', waaronder wordt verstaan de bestemming Leidingen (dubbelbestemming)' als bedoeld in artikel 15 van het bestemmingsplan “Eendragtspolder”, zijn de voorschriften van het bestemmingsplan “Eendragtspolder”, voor zover relevant en met uitzondering van artikel 24 (slotbepaling), overeenkomstig van toepassing.

Artikel 7 – Waterstaat – Waterkering

Voor de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', waaronder wordt verstaan de bestemming 'Primair waterkering (dubbelbestemming)' als bedoeld in artikel 14 van het bestemmingsplan “Eendragtspolder”, zijn de voorschriften van het bestemmingsplan “Eendragtspolder”, voor zover relevant en met uitzondering van artikel 24 (slotbepaling), overeenkomstig van toepassing.

HOOFDSTUK 3 SLOTREGELS

Artikel 8 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam: Regels van het wijzigingsplan Roeibaan Eendragtspolder.

III. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied
 ●●●● Plangrens

Enkelbestemmingen
 S Sport
 V-VB Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemmingen
 L-G Leiding - Gas
 L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
 WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen
 Vrijwaringszone - straalpad

Maatvoeringen
 m 10 Bebauwingspercentage terrein (%)
 Bouwvlak

project:
 Wijzigingsplan
 Roeibaan Eendragtspolder
 gemeente:
 Zuidplas
 fase:
 ontwerp
 opdrachtgever:
 gemeente Zuidplas
 datum : 5 september 2010
 schaal : 1:5000 (A1)
 Identificatienummer: NL.IMRO.1892.Wproeibaan-Ow01

projectnummer:
 2.25.1

