

BESTEMMINGSPLAN NATUUR- EN RECREATIEGEBIED SCHIEVEEN

19 september 2018

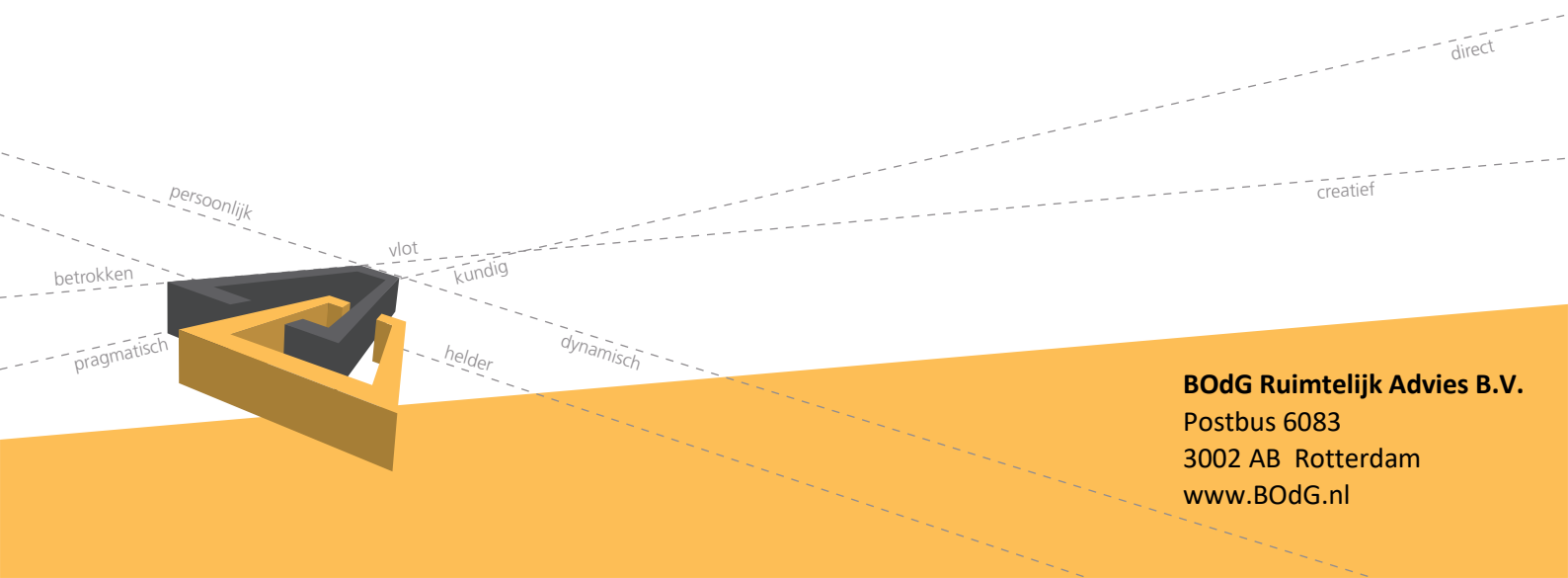


BESTEMMINGSPLAN

NATUUR- EN RECREATIEGEBIED SCHIEVEEN

concept ontwerp	20 maart 2015
ontwerp	26 april 2016
vaststelling	16 maart 2017

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 19 september 2018 (zaaknummer 201704483/1/R3), is een deel van de verbeelding vernietigd. De uitspraak is gepubliceerd onder nummer NL.IMRO.0599.GU2066SVNatuurpark-gu01. De bewuste delen maken geen deel meer uit van het onherroepelijke bestemmingsplan.



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	16
2.3 Gemeentelijk beleid.....	18
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	21
3.1 Ontstaansgeschiedenis	21
3.2 Huidig gebruik.....	21
3.3 Landschappelijke hoofdstructuur	22
3.4 Monumenten en Cultuurhistorie.....	23
3.5 Projectbeschrijving	24
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1 Milieueffectrapportage	29
4.2 Water	29
4.3 Milieuzonering.....	35
4.4 Geurhinder.....	36
4.5 Geluid.....	38
4.6 Luchtkwaliteit	39
4.7 Externe veiligheid	40
4.8 Bodem.....	42
4.9 Archeologie.....	43
4.10 Flora en fauna.....	44
4.11 Duurzaamheid en energie	48
5. JURIDISCHE ASPECTEN	51
5.1 Inleiding	51
5.2 De opzet van de planregels	51
6. UITVOERBAARHEID.....	59
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	59
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	59

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Voor de ontwikkeling van polder Schieveen heeft de gemeenteraad op 28 april 2005 een bestemmingsplan vastgesteld. Het plan omvatte zowel de ontwikkeling van woningen langs de Oude Bovendijk als de realisatie van het zogenaamde natuur- en businesspark. Het bestemmingsplan heeft echter geen onherroepelijke status bereikt omdat het goedkeuringsbesluit van de provincie Zuid-Holland op 9 mei 2007 is vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Mede vanwege deze vernietiging is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is ervoor gekozen om een inhoudelijke- en procedurele knip aan te brengen tussen het deel dat betrekking heeft op de woningbouwontwikkelingen langs de Oude Bovendijk en het deel dat zich richt op de polder zelf. Dit bestemmingsplan richt zich op laatstgenoemde en voorziet hoofdzakelijk in een actueel juridisch-planologisch kader. Daarnaast is een beperkt aantal ontwikkelingen opgenomen die zijn gericht op het versterken van de natuur- en recreatieve waarden in het gebied.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Polder Schieveen is gelegen aan de noordzijde van Rotterdam, direct ten noorden van Rotterdam-The Hague Airport, en wordt globaal begrensd door de Schie (westen), de Berkelse Zweth (noorden), de Oude Bovendijk (oosten) en de Doenkade (zuiden). Niet de gehele polder maakt deel uit van dit bestemmingsplan. Zo wordt de plangrens aan de zuid- en zuidwestzijde bepaald door de reservering van de gronden die benodigd zijn voor de verbinding A16 Rotterdam en vormt rijksweg A13 in het westen de grens. Daarnaast wordt het deel van de Oude Bovendijk dat behoort tot het bestemmingsplan 'Schieveen woningen Oude Bovendijk' niet in dit bestemmingsplan meegenomen. De begrenzing van het plangebied is hieronder globaal aangegeven.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie vigeert op dit moment het bestemmingsplan “Schieveense Polder”, dat is vastgesteld op 2 mei 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 28 mei 1975.

De polder is in dit bestemmingsplan zeer globaal bestemd en overwegend voorzien van de bestemming ‘Agrarische doeleinden I’. Aan de zuidzijde van de polder zijn de gronden langs de Doenkade voorzien van de bestemming ‘Agrarische doeleinden II’. In beide gevallen zijn de gronden bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, waarbij de gronden binnen ‘Agrarische doeleinden II’ niet bebouwd mogen worden. De ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan “Schieveense Polder” aanwezige voor glastuinbouw ingerichte bedrijven, zijn onder het overgangsrecht gebracht, maar de kassen zijn deels nog aanwezig.

De binnen de polder aanwezige wegen – Oude Bovendijk en Hofweg – zijn voorzien van een verkeersbestemming. Tevens zijn her en der gronden voorzien van een bestemming ‘Groen’. Deze zijn bestemd voor begroeiing en/of beplanting met bomen, heesters en kruiden, alsmede voor daarin op te nemen paden ten behoeve van fietsers, ruiters en wandelaars.

Bij besluit van de gemeenteraad op 20 juni 1978 zijn de planvoorschriften via een partiële herziening aangepast. Daarbij is onder andere geregeld, dat maximaal één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf is toegestaan, met een maximale goothoogte van 5 meter en een inhoud die niet minder dan 250 m³ mag bedragen. Zogenaamde ‘burgerwoningen’ zijn binnen de bestemming niet toegestaan, een tweede bedrijfswoning onder voorwaarden wel.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak gericht op het planologisch vastleggen van de bestaande, feitelijke situatie in de polder Schieveen. Daarnaast ziet het toe op de ontwikkeling van enkele recreatieve knooppunten en de realisatie van natuur. Het bestemmingsplan kent gedeeltelijk een globale opzet, zodat sprake is van enige vorm van flexibiliteit. De regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken (planregels en verbeelding), die enerzijds een vertaling omvatten van de beleidsvoorwaarden en anderzijds een juridisch kader vormen voor de te realiseren ontwikkeling. De bindende planstukken zijn nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding. Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder die voor de ontwikkelingen in het plangebied.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012), Barro en Bro

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de rijkstaken onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is overgelaten aan de lagere overheden. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn in de SVIR kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Voor Polder Schieveen zijn twee onderwerpen uit het Barro relevant. Zo betreft titel 2.9 het aspect 'buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen'. In artikel 2.9.1 Barro wordt hieronder een leiding verstaan, die deel uitmaakt van een landelijk hoofdnetwerk van leidingen, niet zijnde een leiding voor het vervoer van stoffen in verband met het opsporen of winnen van delfstoffen, en die is bestemd of wordt gebruikt voor het vervoer van:

- a. aardgas, voor zover de leiding een druk heeft van tenminste 40 bar en een diameter van tenminste 45,7 centimeter, of
- b. gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 1, eerste lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen, anders dan aardgas.

Ook de Ecologische Hoofdstructuur wordt in het Barro aangemerkt als een onderwerp van nationaal belang (titel 2.10). Vastgelegd is dat provincies de ecologische hoofdstructuur dienen te beschermen.

Naast de onderwerpen van nationaal belang vormt ook de 'ladder' voor duurzame verstedelijking, die is gebaseerd op de 'SER-ladder', één van de speerpunten van het nationaal beleid. Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;

- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Verdrag van Malta en Nota Belvédère / Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Het bestemmingsplangebied behoort hier niet toe, wat overigens niet betekent dat van cultuurhistorische waarden geen sprake kan zijn.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In de beleidsvisie 'Kiezen voor Karakter, Visie Erfgoed en ruimte' van juni 2011 schetst het kabinet zijn visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan en consistent met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Daarnaast geeft het rijk in 'Kiezen voor Karakter' aan welke cultuurhistorische gebieden en opgaven van (inter)nationaal belang zijn en waar het rijk voor zichzelf een rol ziet. De vijf in de visie geschetste prioriteiten zijn:

- 1 Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten.
- 2 Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren.
- 3 Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp.
- 4 Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie.
- 5 Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) en als gevolg van de koers om cultureel erfgoed te verankeren in de ruimtelijke ordening zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee de mogelijkheid om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt. Een Cultuurhistorische Verkenning of quickscan kan inzicht geven in de cultuurhistorische waarden van een gebied en is de basis voor de verwerking van cultuurhistorie in het bestemmingsplan.

Structuurvisie Buisleidingen

In de Structuurvisie buisleidingen van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) wordt een hoofdstructuur vastgelegd van ruimtelijke reserveringen (buisleidingstroken) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen in Nederland voor de komende 25 á 30 jaar. Het beleid is hierbij gericht op verbetering van de basiskwaliteit van de gehele hoofdinfrastructuur. Daarbij is het van belang, dat het bestaande buisleidingennet goed wordt onderhouden en dat voldoende ruimte open blijft voor uitbreiding van het buisleidingentransport in de toekomst.

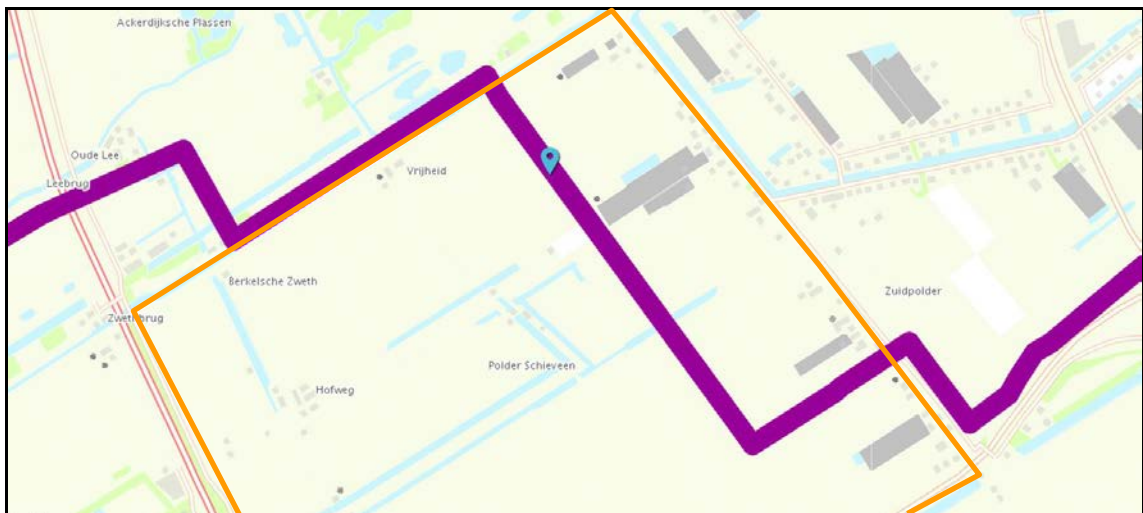
Uitgangspunt daarbij is een zo beperkt mogelijke aanspraak op de ruimte. In veel leidingstroken liggen nu al één of meerdere buisleidingen. Hierin is bovendien ruimte beschikbaar voor het leggen van nieuwe buisleidingen voor aardgas, olieproducten of chemicaliën. De ruimtelijke reservering is ook opgenomen in het Barro, waarmee gemeenten de plicht krijgen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met deze leidingstroken.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk een actualisatie van de juridisch-planologische regeling. De beoogde nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied, zoals beschreven in hoofdstuk 3, zijn beperkt en richten zich in hoofdzaak op de realisatie van enkele recreatieve knooppunten en het versterken van de natuurwaarden van de polder. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar recreatieve mogelijkheden binnen een sterk verstedelijkte omgeving en wordt op dat vlak voldaan aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Bovendien voorziet het nieuwe bestemmingsplan in de mogelijkheid om gewenste ontwikkelingen goed te reguleren. Dit in tegenstelling tot het nu vigerende bestemmingsplan, waarmee verrommeling van het landschap nauwelijks is te voorkomen.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar vormt wel een belangrijke schakel tussen de Akerdijkse plassen en de Rottemeren. Omdat dit bestemmingsplan erop gericht is om de natuurwaarden in de polder te versterken, bestaat geen strijdigheid met titel 2.10 van het Barro.

Binnen de plangrenzen is een aardgasleiding gelegen met een diameter van 31,8 centimeter en een maximale werkdruk van 40 bar. Deze leiding valt daarmee niet onder titel 2.9 van het Barro. Dit betekent, dat in het plangebied geen leidingen van nationaal belang aanwezig zijn. Wel is binnen het plangebied sprake van een reserveringszone volgende uit de Structuurvisie buisleidingen (zie onderstaande afbeelding). Ter plaatse van de reserveringszone maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk. Hiermee maakt dit bestemmingsplan de uitvoering van het beleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie buisleidingen niet onmogelijk.



Afbeelding 2: Reserveringszone Structuurvisie buisleidingen binnen Polder Schieveen (oranje omkaderd).

Ten aanzien van de cultuurhistorie, blijkt dat in het plangebied een aantal panden met cultuurhistorische waarde aanwezig is. Hiertoe is een regeling opgenomen die deze waarde

beschermt. Voorts sluiten de beoogde ontwikkelingen naadloos aan op één van de prioriteiten uit de visie 'Kiezen voor Karakter', namelijk het creëren van een levend landschap met synergie tussen erfgoed, economie en ecologie.

2.2 *Provinciaal beleid*

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma Ruimte

Als gevolg van grote wijzigingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het veenlandschap 'Midden-Delfland'. De provincie zet hier in op het behoud en de versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is het behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied. Het behoud van de belangrijke weidevogelgebieden vraagt om een specifieke vorm van verweving van landbouw en natuur.

Daarnaast is een groot deel ook aangemerkt als 'gebied met specifieke waarde (categorie 2)' en een klein deel als 'gebied met specifieke kwaliteit (categorie 1)'. In eerstgenoemde gebieden wenst de provincie de specifieke waarden in stand houden, omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar alleen met inachtneming van de specifieke waarden, naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie zet zich in voor agrarisch natuurbeheer voor het in stand houden van de weidevogelpopulatie. Wat betreft de gebieden met een specifieke kwaliteit (categorie 1), geldt dat deze zo bijzonder, waardevol en kwetsbaar zijn, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. De gebieden met deze bijzondere kwaliteit dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland. Ze leveren een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie. Ruimtelijke ontwikkelingen in en direct grenzend aan gebieden met deze bijzondere kwaliteit, zijn alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan deze kwaliteit.

Het noordelijk en oostelijk deel van de polder is daarnaast aangewezen als 'groene buffer'. In deze overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap wil de provincie deze contrastkwaliteit behouden. Het accent is hier gericht op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)

De CHS (provincie Zuid Holland, 2002) biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger willen verschaffen voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens - en gebiedsgericht erfgoed- en monumentenbeleid. Deze CHS legt een basis voor lokaal ruimtelijk beleid en vormt een toetsingsinstrument voor de provincie voor de gemeentelijke plannen.

Op basis van deze CHS zijn in 2005 vervolgens 15 topgebieden voor cultureel erfgoed aangewezen. In deze gebieden zijn de belangrijkste landschappen van de provincie te vinden en komen belangrijke archeologische, historisch landschappelijke en historisch bouwkundige waarden voor. Het is een provinciaal belang om zorgvuldig om te gaan met de topgebieden en cultuurhistorische thema's. Dit betekent allerm minst dat grote gebieden 'op slot' zouden moeten, maar dat dynamiek en verandering zich verhouden tot de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten en essenties.

Voor deze topgebieden zijn zogenaamde Regioprofielen Cultuurhistorie gemaakt, een algemene sturingsstrategie voor behoud en inpassing van de cultuurhistorische waarden in de betreffende gebieden. Daarmee wordt voor gemeenten, rijk en andere partijen duidelijk wat de provincie onder het provinciaal belang cultuurhistorie verstaat en wat daarvan de consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een topgebied, als opgenomen op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Zoals eerder aangegeven betreft het bestemmingsplan hoofdzakelijk een actualisatie van de juridisch-planologische regeling. De beoogde nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied, zoals beschreven in hoofdstuk 3, zijn beperkt en richten zich in hoofdzaak op de realisatie van enkele recreatieve knooppunten, het versterken van de natuurwaarden van de polder en het verplaatsen van één agrarisch bedrijf in het kader van de realisatie van de A16 Rotterdam. Omdat het gebied waarin dit agrarisch bedrijf kan worden opgericht is aangemerkt als 'gebied met specifieke kwaliteit (categorie 1)', dient voldaan te worden aan de voorwaarde dat de functie bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van de bestaande kwaliteit. Verplaatsing van het bedrijf wordt mogelijk bevonden, omdat de bestaande kwaliteit het agrarisch landschap betreft en die functie, ondanks de verplaatsing van agrarische bedrijfsbebouwing, niet zal wijzigen. De landschapskwaliteit wordt geborgd door de voorwaarde dat de bedrijfsbebouwing landschappelijk dient te worden ingepast.

Het versterken van de natuurwaarden heeft betrekking op een aantal nu als agrarisch bestemde gronden, in eigendom zijn van de gemeente, die omgezet worden naar een natuurbestemming. Met de ontwikkeling wordt beoogd om het leefmilieu voor weidevogels te verbeteren en de ontwikkeling van economisch duurzame agrarische bedrijven te faciliteren. De recreatieve waarde van de polder wordt daarmee versterkt, een doelstelling die uitstekend

past binnen het provinciaal beleid en die tegemoet komt aan de vraag naar recreatieve mogelijkheden binnen een sterk verstedelijkte omgeving. Daarmee wordt tevens voldaan aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door het college van B&W van Rotterdam. De visie bevat een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam voor de periode tot 2030 en heeft als missie om te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. Kernbeslissing 4 betreft de ontwikkeling van Rotterdam als aantrekkelijke woonstad. Hiertoe ontwikkelt de stad nieuwe attractieve woonmilieus, op basis van bestaande identiteiten. Naast het bouwen van groenstedelijke en rustig-stedelijke woonmilieus binnen de stad, is ook vraag naar dorpse en landelijke woonmilieus buiten de bebouwde kom. De Oude Bovendijk is een dergelijke locatie voor landelijk wonen waar op basis van de karakteristieken van het gebied een verdichting van het lint kan plaatsvinden. Daarnaast gaat kernbeslissing 7 in op het verbeteren van de openbare ruimte, zodat dit bijdraagt aan een aantrekkelijke woonstad. Voor polder Schieveen wordt hierbij aangegeven, dat het gewenst is om het recreatief landschap te versterken. Dit kan onder meer gerealiseerd worden door de aanleg van goede wandel- en fietsroutes. Daarnaast is het wenselijk om in het gebied de natuurwaarden verder te ontwikkelen. In het gebied is ook sprake van een wateropgave van 10.000 m².

Beleidsnota 'Collectie Rotterdam, Monumentenbeleid 2005-2008

In de beleidsnota Collectie Rotterdam (vastgesteld op 3 februari 2005), het Monumentenbeleid 2005-2008 (vastgesteld op 30 september 2010) en de Monumentenverordening worden de bakens voor de toekomst van het Rotterdamse erfgoed uitgezet. Rode draad is de opvatting dat cultuurhistorie onlosmakelijk verbonden is met ruimtelijke kwaliteit en identiteit. De monumenten en beschermde stadsgezichten zijn de bewezen kwaliteiten van de stad en vertellen het verhaal van Rotterdam. Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht de historische gelaagdheid van de stad te behouden voor toekomstige generaties en de kennis over de historische bebouwde omgeving te vergroten.

Besluit cultuurhistorie in gebiedsontwikkelingen

Sinds eind 2007 is het besluit van het college van burgemeester en wethouders van toepassing dat bij gebiedsontwikkeling een Cultuurhistorische Verkenning (CV) wordt opgesteld door de gemeente en/of corporaties & ontwikkelaars, als blijkt dat er cultuurhistorische waarden in een gebied aanwezig zijn. In een CV worden de cultuurhistorische waarden van een gebied benoemd, geanalyseerd en gewaardeerd. De CV is een bouwsteen voor een visie, masterplan, stedenbouwkundig plan en/of bestemmingsplan. Door deze manier van werken wordt in het begin van een ontwikkelingsproces inzichtelijk gemaakt of er cultuurhistorische waarden in een gebied zijn; zo ja, welke dat zijn en wat de plek is van deze waarden in de planontwikkeling.

Natuur- en Recreatieplan Polder Schieveen

Het Natuur- en Recreatieplan, dat op 16 juli 2013 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld, is gebaseerd op het cultuurlandschap van de droogmakerij. Dit plan heeft een aantal doelstellingen. Zo is het van belang om het leefmilieu voor weidevogels te verbeteren, omdat Schieveen één van de belangrijkste weidevogelgebieden van Zuid-Holland

is. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de ecologische verbinding, door het verbeteren van de waterkwaliteit, het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en het verdichten van de erfbeplanting langs de Oude Bovendijk. De derde doelstelling betreft het verbeteren van de recreatieve beleving van de polder, door de aanleg van wandel- en fietspaden. Daarnaast wordt aan ondernemers in de polder de mogelijkheid geboden om een recreatief en/of educatief programma aan te bieden. Zowel voor het weidevogelbeheer als het versterken van de recreatieve beleving is de aanwezigheid van economisch duurzame agrarische bedrijven van groot belang. De vierde doelstelling richt zich dan ook op het faciliteren van economisch duurzame agrarische bedrijven.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De basis voor dit bestemmingsplan wordt gevormd door het bovenstaand beschreven Natuur- en Recreatieplan voor Polder Schieveen (zie ook § 3.3). Met dit plan wordt voorzien in het behoud en de versterking van de recreatieve en natuurwaarden in de polder, in combinatie met het behoud van de al aanwezige agrarische functie. Daartoe wordt een aantal recreatieve knooppunten mogelijk gemaakt en zijn delen van het plangebied, die reeds in eigendom zijn van de gemeente Rotterdam, voorzien van een natuurbestemming. Hiermee wordt beoogd om het leefmilieu voor weidevogels te verbeteren en de ontwikkeling van economisch duurzame agrarische bedrijven te faciliteren. Een deel van de polder is daarbij tevens aanwezig als waterbergingsgebied.

Ten aanzien van de cultuurhistorie, blijkt in het bestemmingsplan een aantal panden met cultuurhistorische waarde aanwezig te zijn. Hiertoe is een regeling opgenomen waarmee de bijzondere waarde wordt beschermd.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Ontstaansgeschiedenis*

De geschiedenis van Polder Schieveen gaat eeuwen terug. Zo heeft de polder deel uitgemaakt van het Maasestuarium, waarbij getijdenkreeken door het gebied slingerden en het landschap vergelijkbaar was met de huidige Waddenzee. Door dichtslibbing van deze kreeken ontstonden dikke veenpakketten. Rond het begin van de jaartelling was dan ook sprake van een uitgestrekt hoogveengebied.

De polder is vanaf de Middeleeuwen ontgonnen ten behoeve van akkerbouw en veeteelt. Als gevolg van de ontwatering begon het veen geleidelijk in te klinken en het maaiveld te zakken. De gronden werden hierdoor natter, waardoor uiteindelijk alleen nog veeteelt mogelijk was. Vanaf 1600 werd steeds meer veen afgegraven voor turfwinning, waardoor het landschap veranderde in een plassenlandschap. De ten noorden van het plangebied gelegen Akerdijkse Plassen zijn daar nog een overblijfsel van. Polder Schieveen is hierna in twee fasen drooggelegd; het zuidelijk deel eind 18^e eeuw en het noordelijk deel rond 1850. De kades van de bergboezem en de Hofweg markeren de grens tussen beide delen. Na de drooglegging is het gebied opnieuw verkaveld en zijn dwarstochten aangelegd. Ook zijn diverse ontginningsboerderijen en het gemaal aan de tussenboezem gebouwd. Deze ontginningsstructuur is nog steeds intact en bepalend voor het huidige landschapsbeeld.

Bebouwing heeft zich in de polder voornamelijk geconcentreerd langs de Oude Bovendijk. Het gaat hierbij voornamelijk om woningen, al zijn hier ook enkele (agrarische) bedrijven en zelfs een voormalig schoolgebouw gesitueerd. Daarnaast zijn enkele gebouwen aan het zuidelijk deel van de Schieveense dijk gesitueerd; het betreffen hier voornamelijk (agrarische) bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. Dit deel van de polder maakt echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Daarnaast is in het noordwestelijk deel van de polder sprake van verspreid liggende bebouwing (woningen, agrarische bedrijven en één gemaal). Deze worden ontsloten via de Hofweg. Er is in de polder pand voor pand gebouwd, door of in opdracht van de eigenaren zelf. Ook is er door de tijd heen een zekere gelaagdheid in tijd ontstaan, doordat op sommige plekken van de bedrijfsbebouwing vrijstaande woonhuizen zijn gebouwd in een latere periode. Door deze factoren heeft elk kavel zijn eigen karakter en kleur.

3.2 *Huidig gebruik*

Het huidige gebruik van de polder Schieveen is voornamelijk agrarisch. In het verleden betroffen het hier vooral melkveebedrijven. Tegenwoordig zijn ook andere agrarische bedrijven aanwezig, zoals vleesveebedrijven, schapen- en paardenhouderijen en/of paardenpensions. Ook zijn diverse loonwerkbedrijven aanwezig en bevindt zich binnen het plangebied, in het uiterste zuidoosten, één glastuinbouwbedrijf. De overige kassen die binnen het gebied aanwezig zijn, betreffen de kassen die reeds in het nu vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht waren gebracht. Deze kassen zijn in eigendom van de gemeente en zullen in het kader van de natuurontwikkeling worden gesloopt.

Op enkele agrarische bedrijven worden nevenactiviteiten uitgeoefend, zoals detailhandel en/of het verhuren van vergaderruimten. Doordat de afgelopen decennia verschillende plannen zijn gemaakt voor de polder, hebben veel agrariërs hun gronden en opstallen aan de

gemeente verkocht. Het land is daarna vaak jaar op jaar in voortgezet gebruik gegeven. Veel agrariërs hebben maar beperkt geïnvesteerd, waardoor sprake is van achterstallig onderhoud.

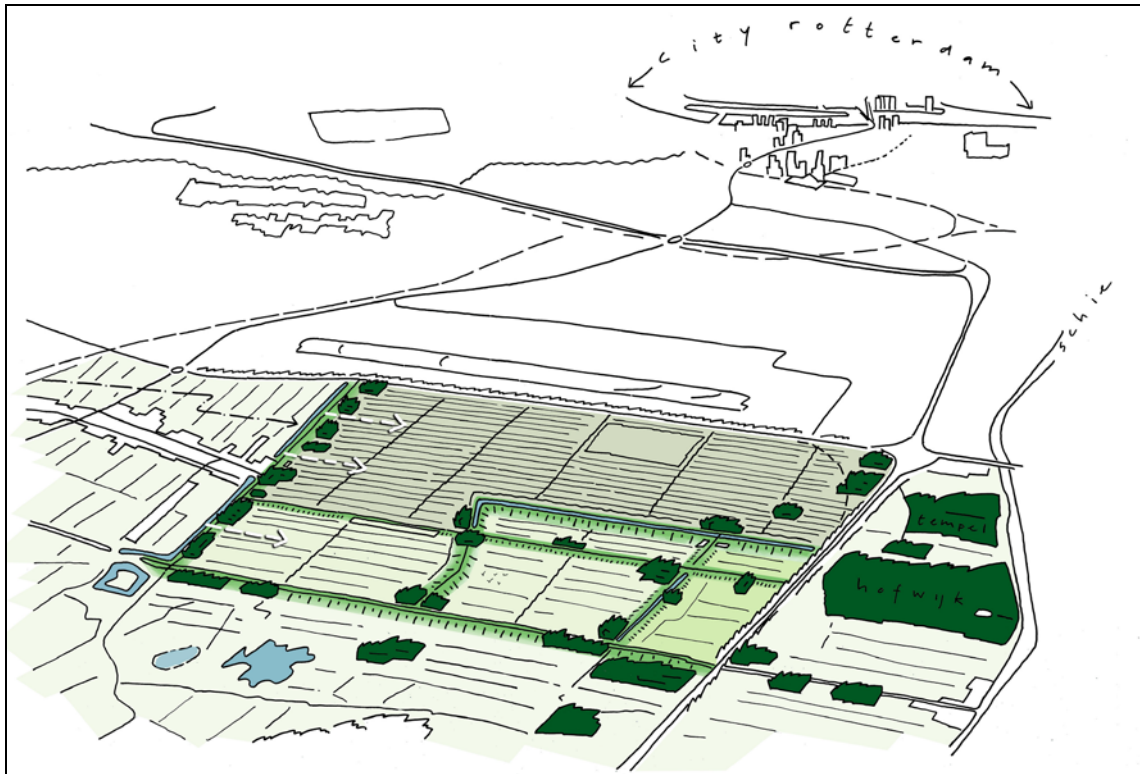
Ook investeringen op de gronden (zoals grondverbetering en dergelijke) zijn vaak achterwege gebleven. Dit heeft echter een gunstig effect gehad: er is een gevarieerde grassamenstelling ontstaan, die relatief kruidenrijk en rijk aan microreliëf is. Daarnaast heeft de polder een oppervlakte van circa 400 hectare. Veel kenmerkende weidevogelsoorten vinden hier dan ook voldoende rust en veiligheid, waardoor de polder voor deze soorten prima leef-, foerageer- en/of broedomstandigheden biedt. Hierdoor behoort polder Schieveen inmiddels tot één van de waardevolle graslandpolders in Zuid-Holland. Veel andere polders zijn namelijk bebouwd of doorsneden door infrastructuur.

De polder wordt in beperkte mate recreatief gebruikt, omdat hier geen speciale fiets- en/of wandelroutes zijn. De Hofweg en het lint van de Oude Bovendijk zijn nog hoofdzakelijk ingericht voor gemotoriseerd verkeer. Voor de fietser en zeker voor de wandelaar zijn de mogelijkheden om rustig en veilig te recreëren daardoor erg beperkt, ondanks dat enkel voor deze doelgroepen sprake is van een doorgaande route.

De Oude Bovendijk heeft via de ten zuiden van het plangebied gelegen Doenkade (N209), een ontsluiting op rijksweg A13 en het nabijgelegen vliegveld. De benoemde wegen ontsluiten ook de woonhuizen die her en der in het plangebied zijn gelegen. Overigens is slechts een klein deel van de Oude Bovendijk binnen dit bestemmingsplan opgenomen. Voor het noordelijk deel van deze dijk wordt een eigen bestemmingsplanprocedure doorlopen op basis van een stedenbouwkundig plan dat in maart 2013 is vastgesteld door het dagelijks bestuur van de voormalige deelgemeente Overschie.

3.3 Landschappelijke hoofdstructuur

Polder Schieveen kenmerkt zich door de landelijke openheid en het karakteristieke veenweideverkavelingspatroon. Deze openheid staat in groot contrast met het stedelijke Rotterdam waarvan de skyline goed zichtbaar is vanuit het gebied. De grazige dijken en kades zijn een belangrijk onderdeel van de landschappelijke hoofdstructuur. Zij ontsluiten de bestemmingen en zijn onderdeel van belangrijke stad-ommelandroutes. Aan deze routes bevinden zich buiten de kernzone van de dijk dicht-beplante erven. Zij vormen een patroon van groene boerderijclusters aan de randen van het weidse landschap. De bestaande relatie tussen polder en dijk dient met de kenmerkende doorzichten gerespecteerd te worden. De openheid vraagt een ruime opzet van de kavels waardoor er gegarandeerd uitzicht en doorzicht is. De nieuwe erven worden met behulp van windsingels en struweel ingepast in het huidige bebouwingslint. Functioneel programma, zoals opslag en parkeren, wordt door middel van deze erfbeplanting uit het zicht van de openbare weg en uit het zicht van de open polder met natuurwaarde gehouden.



Afbeelding 3: Landelijke structuur Polder Schieveen.

3.4 Monumenten en Cultuurhistorie

De gemeente Rotterdam heeft een groot aantal objecten en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd volgens de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Rotterdam 2010. De gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen:

1. Beschermde stadsgezichten

Rotterdam heeft alleen rijksbeschermd stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden die ouder zijn dan vijftig jaar. Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten van het rijksbeschermd stadsgezicht en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen. De status van een beschermd stadsgezicht betekent voor toekomstige ontwikkelingen dat er in dit gebied niet gesloopt mag worden zonder een sloopvergunning op grond van artikel 37 van de Monumentenwet 1988 (vanaf 1 oktober 2010 onderdeel van de omgevingsvergunning, werkzaamheid monumenten). Voor alle bouwwerkzaamheden in een beschermd stadsgezicht is een omgevingsvergunning vereist.

2. Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten heeft Rotterdam in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen

worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen juridische status op grond van de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Wel heeft B&W in 1998 vastgesteld dat de historische kwaliteiten van deze waardevolle ensembles onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Hiervoor kan het nodig zijn een Cultuurhistorische Verkenning (CV) te maken om de historische kwaliteiten in kaart te brengen.

3. Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Rotterdam heeft zowel rijks- als gemeentelijke monumenten. Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is (rijksmonument), of van algemeen belang voor Rotterdam (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Bij een monument gaat het om een bouwwerk of complex, zowel buiten als van binnen. Het is verboden zonder vergunning wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument.

4. Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

In Rotterdam is een groot aantal objecten te vinden die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar wel van cultuurhistorische waarde zijn omdat deze objecten karakteristiek voor de stad of een wijk zijn: de zogenaamde Beeldbepalende Objecten. Ook heeft Rotterdam cultuurhistorisch waardevolle gevelwanden. Beeldbepalende objecten en gevelwanden hebben geen juridische status op grond van de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Rotterdam 2010.

Cultuurhistorische waarden in plangebied

Het landschap van de noordrand van Rotterdam kenmerkt zich grotendeels door een zeer bijzonder Nederlands polderlandschap, die van de droogmakerij. De polder Schieveen en de Berkelse polders behoren tot de geschiedenis van het cultuurlandschap die verbonden is met het bedwingen van het water, een kenmerk dat als een rode draad door de geschiedenis van de inrichting van het Nederlandse landschap loopt. Daarnaast is het gebied van historische betekenis vanwege de Schie, onderdeel van de structuur van trekvaarten, die als cultuurhistorische structuur van belang één van de vijf erfgoedlijnen is in de Erfgoedvisie van de provincie Zuid-Holland. Aan deze Schie grenst ook nog een zone met enkele waardevolle landgoederen. In het plangebied zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Wel is een aantal panden als cultuurhistorisch aangemerkt, te weten:

- woonhuis op het perceel Oude Bovendijk 212;
- voormalige school met bijbehorende woning op het perceel Oude Bovendijk 216/217;
- boerderijcomplex op het perceel Oude Bovendijk 220;
- arbeiderswoning op het perceel Oude Bovendijk 221;
- boerderijcomplex op het perceel Oude Bovendijk 222;

Deze panden zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – 2'.

3.5 Projectbeschrijving

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, wordt polder Schieveen nu met name gebruikt voor agrarische doeleinden. Door de relatief korte afstand tot de verschillende omliggende steden en de huidige aanwezige natuurwaarden, heeft de polder veel potentie als toegevoegde waarde op de leefkwaliteit. In samenspraak met Natuurmonumenten – de beheerder van de Ackerdijkse plassen – is het dan ook wenselijk om de natuur- en recreatieve waarden in de polder verder te ontwikkelen, waardoor een robuuster natuur- en

recreatiegebied ontstaat. Deze ontwikkeling staat niet op zichzelf, maar vormt een onderdeel van meerdere gebieden aan de noordrand van Rotterdam, tussen de Schie en de Rotte, die gemeenten gezamenlijk willen ontwikkelen.

Om in polder Schieveen te komen tot een robuuster natuur- en recreatiegebied is de gebiedsvisie 'Natuur- en Recreatieplan Schieveen' vastgesteld (zie bijlagenbundel). Hierin zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Verbeteren leefmilieu voor weidevogels; polder Schieveen is één van de belangrijkste weidevogelgebieden van Zuid-Holland. Net als in de rest van Nederland daalt echter al enige jaren de populatie. Met de uitvoering van het Natuur- en recreatieplan wordt beoogd deze daling een halt toe te roepen. Hiertoe worden in de polder specifieke inrichtingsmaatregelen genomen en vindt een gewijzigd beheer plaats: extensief agrarisch gebruik.
2. Verbeteren ecologische verbinding; naast weidevogels zijn in de polder ook tal van andere dier- en plantensoorten aanwezig. Met name voor landgebonden diersoorten is polder Schieveen moeilijk te bereiken. Door het verbeteren van de waterkwaliteit, het aanbrengen van natuurvriendelijke oevers en het verdichten van erfbeplanting langs de Oude Bovendijk, wordt getracht de polder aan omliggende leefgebieden te verbinden. Hierdoor ontstaat een ecologische verbinding tussen de Rottemeren en Midden-Delfland.
3. Ontwikkelen van recreatieve mogelijkheden; het ontwikkelen van een 'natuurgebied' op steenworp afstand van de stad, biedt in recreatief opzicht veel kansen. Door de aanleg van het Polderpad (recreatieve route van de Rotte tot de Schie) en struinpaden wordt de polder aantrekkelijker en meer divers voor de recreant en waardevoller voor de stad. Ondernemers uit de polder – veelal agrariërs – spelen hierbij een belangrijke rol. Zij kunnen een recreatief en educatief programma aanbieden.
4. Faciliteren van economisch duurzame agrarische bedrijven; zowel voor het weidevogelbeheer als het versterken van de recreatieve beleving van de polder is de aanwezigheid van economisch duurzame agrarische bedrijven van belang. Het is wenselijk om deze ondernemers te faciliteren bij de wijziging van de bedrijfsvoering, zodat zij op de doelstellingen uit het natuur- en recreatieplan kunnen inspelen.

Zoals eerder aangegeven voorziet dit bestemmingsplan hoofdzakelijk in een actuele juridisch-planologische regeling voor het feitelijke (bestaande) gebruik van de gronden. Daar waar op grond van het natuur- en recreatieplan functionele wijzigingen gewenst zijn, wordt daar eveneens in voorzien. Zo heeft een aantal reeds binnen het plangebied actief zijnde agrariërs aangegeven de bedrijfsvoering zodanig te willen wijzigen, dat aangesloten wordt op de recreatieve doelstellingen uit het Natuur- en Recreatieplan. Deze ontwikkelingen worden hieronder kort toegelicht.

Recreatief knooppunt Oude Bovendijk

Ter plaatse van het voormalige schoolgebouw 'De Zwaluw' (Oude Bovendijk 217) en het perceel Oude Bovendijk 220, is een aantal functies mogelijk gemaakt, waarmee kan worden voorzien in een recreatief knooppunt (zie ook § 5.2 onder artikel 5). Gedacht kan worden aan kleinschalige horeca, een schapenstal, een bed&breakfast, een boomgaard en een winkel waar producten van de boerderij en omgeving verkocht kunnen worden.

Activiteitscentrum stichting CGN Rotterdam

Stichting CGN Rotterdam is voornemens haar activiteitscentrum aan de Oude Bovendijk 217 te verplaatsen naar het perceel Oude Bovendijk 212. Voor wat betreft de buitenrecreatie heeft

deze verplaatsing voor het overgrote deel reeds plaatsgevonden. Ter plaatse is gedeeltelijke nieuwbouw voorzien, waarbij wordt aangesloten op het concept van een karakteristiek boerenerf. De bebouwing wordt daarbij geclusterd rondom een centrale erfruimte. De goothoogte aan de zijde van de Oude Bovendijk zal ongeveer vijf meter zijn. De maximale nokhoogte is gelegen op dertien meter. Om het nieuwe activiteitencentrum landschappelijk in te passen, wordt minimaal 70% van de rand van het bouw perceel beplant met bomen en/of struweel.

Vanuit het activiteitencentrum worden bijeenkomsten, club- en jeugdactiviteiten georganiseerd voor diverse doelgroepen (zoals kinderen, jeugd, senioren en gezinnen). Verder zal onder andere sprake zijn van (meerdaagse) binnen- en buitenactiviteiten (waaronder informele sport, extensieve recreatie en trainingen), tentoonstellingen en ondersteunende werkplekken. Daarnaast zal het activiteitencentrum ook verhuurd worden voor seminars, congressen et cetera. Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden, waarbij het parkeerterrein voor het reguliere gebruik binnen de windsingel ligt. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt middels een maatbestemming (zie ook § 5.2 onder artikel 6).”

Rundveehouderij / Loonwerkbedrijf Hofweg

Op het perceel Hofweg 93, met een grootte van twee hectare, is al geruime tijd een rundveehouderij annex loonwerkbedrijf aanwezig. De veehouderijtak van het bedrijf wordt gevormd door een veestapel, bestaande uit 25 kalfkoeien, 25 pinken, 25 kalveren en twee fokstieren. Naast de verkoop van vlees ter plaatse, worden ook inkomsten gehaald uit het verkopen van stierkalveren. De loonwerktak richt zich op grondverzet, cultuurtechnische en agrarische werkzaamheden. Naast deze hoofdtakken vinden op het bedrijf nog enkele nevenactiviteiten plaats. Zo is een stal omgebouwd tot paardenpension en worden verschillende activiteiten georganiseerd in het kader van educatie en recreatie.

De eigenaren van het bedrijf willen de veehouderijtak de komende vijf jaar verdubbelen naar ongeveer 150 stuks, waarbij tevens wordt overgestapt op een biologische bedrijfsvoering. Hiermee wil het bedrijf tegemoet komen aan de steeds groter wordende vraag naar diervriendelijk rundvlees. Om tot een dergelijke veestapel te komen is het wenselijk om het huidige bedrijfsperceel van 20 hectare te vergroten naar 50 hectare. Daarnaast bestaat de wens om de educatieve en recreatieve activiteiten uit te breiden. Het voornemen is om een multifunctionele ruimte in te richten, waar groepen ontvangen kunnen worden, bijvoorbeeld als vergaderruimte, en educatie kan worden gegeven. Ook het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden behoort tot de mogelijkheden, evenals het verder uitbouwen van het paardenpension. Een en ander is mogelijk gemaakt middels een maatbestemming (zie ook § 5.2 onder artikel 7).

Bedrijfsverplaatsing Schieveensedijk

Aan de Schieveensedijk is een agrarisch bedrijf gesitueerd dat in verband met de mogelijke aanleg van de A16 Rotterdam verplaatst wordt naar een locatie elders in de polder. Deze locatie is reeds in (agrarisch-natuur)beheer bij de betreffende agrariër. De gronden zijn op grond van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit aangemerkt als ‘gebied met specifieke kwaliteit (categorie 1)’. Dat betekent dat voldaan dient te worden aan de voorwaarde dat de functie bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van de bestaande kwaliteit. Verplaatsing wordt mogelijk bevonden, omdat de bestaande kwaliteit het gebruik als agrarisch landschap betreft en met de verplaatsing van de opstallen die functie niet zal wijzigen. Wel is aan het verkrijgen van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw, de voorwaarde gekoppeld dat de bebouwing landschappelijk dient te zijn ingepast zodat de kwaliteit van het landschap wordt geborgd.

Overige ontwikkelingen

Naast deze concrete ontwikkelingen, zijn in de polder nog enkele ontwikkelingen voorzien die pas op langere termijn gaan spelen. Deze zijn in dit bestemmingsplan dan ook niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar via een zogeheten wijzigingsbevoegdheid. Het gaat hierbij om 'Wijzigingsbevoegdheid 1', waarmee mogelijk wordt gemaakt om de gronden in de toekomst om te zetten van agrarisch gebruik naar natuur. Dit ten behoeve van de ontwikkeling van de gewenste natuurwaarden in de polder.

Verkeersontsluiting en parkeren

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen geldt in het algemeen dat op eigen terrein voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

De huidige ontsluiting van de polder Schieveen voor automobilisten en langzaam verkeer is mogelijk in alle richtingen. De Oude Bovendijk sluit aan op de N209 (Doenkade), ten zuiden van het plangebied, vanaf waar de route voor gemotoriseerd verkeer vervolgd kan worden richting de A13 of de rotonde bij de GK van Hogendorpweg. Het gebied is, ook na realisatie van de eerder benoemde nieuwe woningen, door de geringe woningdichtheid een gebied dat buiten de bebouwde kom valt. De Oude Bovendijk, de Hofweg en de Schieveensedijk betreffen daarbij wegen waarop een snelheidsbeperking geldt tot 60 km/uur. Het profiel van de dijk zal echter in veel gevallen snelheid verlagend werken. Hoewel de voorziene ontwikkelingen zijn afgestemd op de capaciteit van de dijk, zal de ruimte beperkt blijven. net als in de huidige situatie zal dan ook af en toe gebruik gemaakt moeten worden van passeerplaatsen.

In recreatief opzicht wordt een fietsroute gerealiseerd en wordt de Hofweg deels ook heringericht ten behoeve van het Polderpad (gemotoriseerd verkeer blijft hier wel mogelijk). Verder zijn binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Natuur' fiets-, wandel-, struin- en ruitersporen zonder meer mogelijk.

Door de mogelijke realisatie van de A16 Rotterdam (het tracébesluit daarvoor is reeds genomen, maar de beroepsprocedure moet nog worden doorlopen) zal de ontsluiting vanaf de Oude Bovendijk in de toekomst wijzigen. Deze wijziging zal tot gevolg hebben dat de aansluiting op de N209 vervalt en daarmee de reistijd naar de omliggende gebieden iets toe zal nemen. Voor het verkeersintensiteit binnen het plangebied heeft de komst van de A16 Rotterdam geen nadelige gevolgen, mede doordat de Oude Bovendijk niet rechtstreeks op deze weg wordt aangesloten.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 *Milieueffectrapportage*

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.- (beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Ten behoeve van de gehele ontwikkeling van polder Schieveen is een aanmeldingsnotitie¹ opgesteld, op basis waarvan een m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen. Hieruit blijkt, dat geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk is. Deze aanmeldingsnotitie, alsook de daaraan onderliggende milieuonderzoeken, vormen de basis van dit hoofdstuk.

4.2 *Water*

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

De gemeente Rotterdam, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf. Hiervoor is met alle waterbeheerders in de regio een waterplan samengesteld. Dit plan vormt een belangrijk kader voor afstemming met de waterbeheerder.

Beleidskader

Hieronder worden kort de belangrijkste beleidskaders op Europees, Rijks-, provinciaal en regionaal/gemeentelijk niveau uiteengezet.

¹ 20110441/100007955, Aanmeldingsnotitie m.e.r. Bestemmingsplan Polder Schieveen, maart 2016.

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 gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. 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. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft dit plan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit plan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en hierin 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 en kent vier hoofdogaven:

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.

Stedelijk en regionaal beleid

De gemeenteraad heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Dit plan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. Hierin staat in hoofdlijnen beschreven hoe 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. Daarnaast is versterking van waterkeringen ter bescherming van binnendijks gebied onvermijdelijk.
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan 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 planterijk water. Voor alle wateren in de stad

worden kwaliteitsbeelden opgesteld volgens de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

In 2013 heeft het stadsbestuur besloten om het Waterplan 2 te herijken. Deze herijking heeft er toe geleid, dat de visie in tact is gebleven maar dat de route is gewijzigd. Het uitvoeringsprogramma 2007-2012 is hierbij komen te vervallen, waarvoor in de plaats het uitvoeringsprogramma 2013-2018 is gekomen. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 3, vastgesteld in april 2011 en onderdeel uitmaakt van het Waterplan 2, zijn doelstellingen ten aanzien van het rioolstelsel van Rotterdam opgenomen. Hoofddoel uit het plan is 'het realiseren en in stand houden van een goed functionerend stelsel voor de inzameling, berging en transport van afvalwater en regenwater en de afvoer van afvalwater naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie'.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad. Momenteel werkt het hoogheemraadschap aan een actualisatie van dit waterplan.

Daarnaast heeft het hoogheemraadschap in juli 2014 de beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast vastgesteld. Met deze nota wordt aangegeven op welke manier het hoogheemraadschap invulling geeft aan de wettelijke taak op het gebied van het waterkwantiteitsbeheer, specifiek voor het aspect wateroverlast. Het document beschrijft dan ook op hoofdlijnen het beleid voor het op orde brengen en houden van het watersysteem ten aanzien van wateroverlast. Hiervoor is een effectgerichte, gebiedsgerichte en marktgerichte aanpak uitgewerkt. Dit betekent, dat de ABC-bergingsnormen zijn komen te vervallen. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan het standstill-beginsel, waarbij toetsing aan de provinciale normen voor wateroverlast plaatsvindt. De nieuwe aanpak houdt tevens in dat Delfland in nauwe samenwerking met de partners in het gebied op zoek gaat naar doelmatige oplossingen om wateroverlast te beperken en te voorkomen. De nieuwe aanpak is ook gericht op samenwerking en op oplossingen in "de weg van het water" (vasthouden, bergen en afvoeren) die bijdragen aan een beter functionerend watersysteem.

Als gevolg van deze beleidsnota, zijn de beoordelingscriteria, richtlijnen en aandachtspunten in de Handreiking Watertoets voor gemeenten enigszins aangepast. Deze handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van het proces en de inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.

Overleg met waterbeheerder(s)

In het kader van de polder Schieveen als geheel, is in 2005 het "Waterplan Polder Schieveen - Natuur en Businesspark" vastgesteld door een stuurgroep bestaande uit het Hoogheemraadschap van Delfland, Natuurmonumenten en de gemeente Rotterdam. Dit

waterplan is het vertrekpunt geweest voor het nieuwe waterplan², dat als basis heeft gediend voor deze waterparagraaf. Het hoogheemraadschap is actief betrokken geweest bij de ontwikkeling van dit nieuwe waterplan. Om de samenwerking kracht bij te zetten is een afsprakenkader opgesteld tussen de gemeente Rotterdam en het hoogheemraadschap, die afspraken bevat over het gewenste waterbeheer in de polder en is opgenomen in hoofdstuk 7 van het waterhuishoudkundig plan.

Beschrijving watersysteem

Oppervlaktewater

Het plangebied is gelegen in de polder Schieveen, dat vanuit waterhuishoudkundig oogpunt bestaat uit 43 peilgebieden met daarbinnen meerdere peilafwijkingen. Tussen deze gebieden bestaan grote peilverschillen, doordat de polder meerdere malen ontgraven is. Zo kennen de peilgebieden ten westen van de rijksweg A13 een relatief hoog peilniveau (2,25 tot 4,75 meter onder NAP); ten oosten van de rijksweg zijn de peilen gelegen op 4,4 tot 6,04 meter onder NAP.

Voor overwegend alle peilgebieden geldt, dat het overtollige oppervlaktewater afstroomt op peilgebied II. Het gemaal Hofweg slaat het water vervolgens uit op de Binnenboezem, alwaar een peil van 2,95 meter onder NAP wordt gehandhaafd. Het overtollige water in de Binnenboezem wordt vervolgens via het gemaal Delftweg op de Delftse Schie uitgeslagen. In het zuidoostelijk deel van de polder is in verband met een lager maaiveldniveau sprake van een grote onderbemaling (peilgebied III). Overtollig water in dit deel van de polder wordt door gemaal Oude Bovendijk op peilgebied II geloosd, om alsnog via de Binnenboezem op de Delftse Schie uit te komen. Indien sprake is van hevige regenval en/of een eventuele maalstop voor polder Schieveen, kan overtollig water tijdelijk vanuit de Binnenboezem in een bergboezem worden geborgen. Dit tijdelijke bergingsgebied bevindt zich tussen de Binnenboezem en de Hofweg. In de praktijk wordt de bergboezem nauwelijks als calamiteitenberging gebruikt, maar juist afgekoppeld van de bemaling. Voor de agrarische gronden binnen polder Schieveen geldt op grond van de provinciale waterverordening een NBW-opgave van T=10. Dit betekent, dat bij een hevige regenbui die statistisch gezien één keer in de 10 jaar valt geen inundatie mag optreden die groter is dan 5% van het maaiveld. Aan deze norm wordt momenteel niet voldaan. Voor gronden met een bestemming 'Natuur' heeft de provinciale waterverordening geen beschermingsniveau gedefinieerd.

Grondwater

De bodem van polder Schieveen bestaat tot circa 15 meter beneden NAP uit klei en veen (menging; deklaag), gevolgd door het eerste watervoerend pakket (tot een diepte van 37 meter beneden NAP) en de eerste scheidende laag tot een diepte van 44 meter beneden NAP. De stijghoogte van het eerste watervoerend pakket varieert van 3,8 meter beneden NAP in het westen van de polder tot 5,8 meter beneden NAP in het oosten. In bijna de gehele polder is sprake van een kwelsituatie, waarbij de kwelstroom maximaal 0,36 millimeter per dag bedraagt. Alleen in het westelijk deel van de polder treedt infiltratie op, vanwege de relatief hoge peilen ten westen van de rijksweg A13. De infiltratie bedraagt maximaal 0,24 millimeter per dag. De kwel heeft een beperkte invloed op de freatische grondwaterstand, dat voornamelijk wordt beïnvloed door de verschillende ingestelde polderpeilen, de ligging, het beheer en het onderhoud van de afwaterende sloten.

² SO P&E MRO Gemeente Rotterdam, Waterplan Bestemmingsplan Polder Schieveen, september 2015.

Riolering

Polder Schieveen maakt onderdeel uit van twee rioleringsdistricten. De woningen langs de Oude Bovendijk - en dus het plangebied van dit bestemmingsplan - behoren tot district 13 (Schiebroek). Het afvalwater wordt via een gemengd rioolstelsel en meerdere tussengemalen uiteindelijk getransporteerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Kralingse Veer. Het overige deel van polder Schieveen maakt onderdeel uit van district 8 (Overschie). Alle panden die in dit deel van de polder zijn gelegen, zijn voorzien van een IBA-systeem (Individuele Behandeling Afvalwater). Het regenwater dat binnen de gehele polder op een verhard oppervlak valt, wordt geloosd op het oppervlaktewater.

Waterkeringen en waterveiligheid

In en rondom polder Schieveen zijn verschillende boezem- en polderkades aanwezig. Onderstaande afbeelding laat een overzicht van deze waterkeringen zien. Voor de dijken langs de Zweth en langs de Oude Bovendijk geldt, dat het veendijken betreffen.

Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van dijkkring 14 dat onder andere gelegen is langs de Nieuwe Maas. Deze ring kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar. Dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. De binnendijkse gevolgen van een overstroming zijn afhankelijk van meerdere aspecten, zoals de locatie waar de overstroming plaatsvindt, de afstand tot de waterkering en de maaiveldhoogten in het gebied. Bij een dijkdoorbraak zal de polder Schieveen vrijwel volledig onder water komen te staan. Hierbij zijn waterdiepten tot 2 meter te verwachten.



Afbeelding 4: Aanwezige waterkeringen in en rondom polder Schieveen.

Toekomstig watersysteem

De ontwikkelingen in polder Schieveen zijn aanleiding tot aanpassingen van het huidige watersysteem, qua aanleg en toekomstig beheer. Samen met het Hoogheemraadschap en de

toekomstig beheerder is bekeken welke maatregelen haalbaar en effectief zijn voor de te behalen kwaliteit. Belangrijkste maatregelen zijn:

- opzetten waterpeil in de broedperiode van de weidevogels;
- beperken van het aantal verschillende peilvakken;
- verbeteren waterkwaliteit;
- behoud van agrarische waterpeilen in andere seizoenen;
- behoud van waterbergingscapaciteit van de polder;
- aanpassen van het gemaal aan NBW norm.

Het nieuwe watersysteem is getoetst aan T=10 en T=100 en de Fauna-Effect-Rapportage, zodat inzicht is verkregen in de karakteristieken van het poldersysteem bij hevige buien. Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers is bepalend voor het behoud van de waterbergingscapaciteit van de polder. Het watermanagement vraagt om een flexibel beheer binnen een bandbreedte, die enerzijds voldoende voedsel biedt aan de weidevogels en habitat voor waterflora en -fauna en anderzijds agrarisch natuurbeheer mogelijk blijft maken.

In een pilot van twee jaar zullen alle uitgangspunten en gewenste effecten in de praktijk gemonitord worden. Zonodig zal dit aanleiding zijn voor het bijstellen van het peilbeheer. Pas daarna zullen de definitieve watervergunningen worden aangevraagd en op termijn zal een nieuw Polderpeil worden vastgesteld voor de polder. Gebruikers en belanghebbenden krijgen daarmee nog voldoende ruimte om ervaringen met het watersysteem van de polder in te brengen.

Oppervlaktewater

In het te realiseren natuurgebied wordt de aanwezigheid van weidevogels en soorten van waterrijk milieu gestimuleerd. Een aantal peilgebieden in de polder wordt in de broedperiode dan ook vernat. De maximale waterpeilen worden hierbij gebaseerd op de optimale drooglegging, die voldoet aan eisen en wensen van het Hoogheemraadschap van Delfland, de bestaande functies in de polder en het belang van luchthaven Rotterdam The Hague Airport. Door de vernatting van een deel van de polder in het broedseizoen neemt het waterbergend vermogen van de polder af. Dit wordt gecompenseerd door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en extra watergangen. De aanleg hiervan vormt ook een voorwaarde voor de gewenste verhoging van het waterpeil. Daarnaast is sprake van een waterbergingsgebied; deze is op de verbeelding voorzien van de dubbelbestemming 'Water – Waterbergingsgebied'. Ondanks dat hiermee nog steeds niet voldaan wordt aan de NBW-opgave T=10 treedt wel een aanzienlijke verbetering op ten opzichte van de huidige situatie. Jaarrond is sprake van een verbetering van het waterbergend vermogen van de polder. Door de keuze voor natuurbestemming zijn de eisen t.a.v. de NBW-normen lager dan berekend in het Waterplan, omdat voor natuurbestemming geen NBW-norm geldt. In het waterplan is uitgegaan van de worstcase bestemming 'agrarisch' waarvoor de NBW-norm T=10 geldt. Voor de bebouwing langs de Oude Bovendijk geldt, dat deze uiteindelijk komt te liggen in de nieuwe peilgebieden A, C en II-B. Het maaiveld rondom deze bebouwing voldoet aan de bebouwingsnorm T=100. De uitgiftepeilen van de nieuwe woningen worden hierop afgestemd.

De bebouwing langs de Oude Bovendijk wordt fysiek van het natuurgebied gescheiden door de aanleg van een ongeveer 7 meter brede kade. Aan weerszijden hiervan wordt een 3 meter brede watergang aangelegd. De kade met de bijbehorende watergangen leidt er toe, dat de rust in het toekomstige natuurgebied wordt gewaarborgd. Daarnaast beschermt de kade de bebouwing langs de Oude Bovendijk tegen wateroverlast uit het natuurgebied.

Grondwater

De geplande ontwikkelingen in polder Schieveen hebben naar verwachting geen grote directe gevolgen op de grondwaterstand rondom de bebouwing, omdat hier de huidige waterpeilen jaarrond worden gehandhaafd. Het verhogen van het peil tijdens de broedperiode van weidevogels in een aantal peilvakken binnen de bestemming "Natuur" zal ook de grondwaterstand in die periode laten stijgen. Het broedpeil is zodanig bepaald, dat de hoogste grondwaterstand naar verwachting minimaal 0,1 meter onder maaiveld zal blijven.

Afvalwater

Alle nieuwe gebouwen langs de Oude Bovendijk worden aangesloten op het huidige rioolstelsel. Dit leidt naar verwachting tot een toename van de afvalwaterproductie met circa 2,2 m³ per uur. Ten behoeve van de realisatie van de geplande woningen wordt nog een rioleringsplan opgesteld. Het hemelwater ter plaatse van deze gebouwen wordt gescheiden afgevoerd naar nabijgelegen oppervlaktewateren. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Waterkering en waterveiligheid

De in de (directe omgeving) van de polder gelegen waterkeringen en bijbehorende beschermingszones zijn deels binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan gelegen (zie ook afbeelding 2). Ter bescherming zijn deze waterkeringen en de bijbehorende zones voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en is hieraan in de planregels een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld.

De ontwikkelingen in de polder hebben verder geen significante invloed op het binnendijkse veiligheidsrisico en dragen - vanwege de enorme omvang van het dijkkringgebied - maar beperkt bij aan de totale waarde binnen het gebied.

4.3

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van "het groene boekje". De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten plaatsvinden.

Momenteel bevinden zich in (de directe omgeving) van het plangebied enkele (agrarische) bedrijven. Een deel hiervan bevindt zich in het bebouwingscluster langs de Oude Bovendijk. Het gaat hierbij om een glastuinbouwbedrijf aan in het zuidoosten van het plangebied, een caravanstalling in de oude kassen langs de Hofweg (kassen zijn reeds in bezit van de gemeente en worden gesloopt) en een gemeenschapshuis op het perceel Oude Bovendijk 212. Daarnaast bevindt zich in het overige deel van de polder her en der nog een aantal agrarische bedrijven en nutsvoorzieningen.

Voor al deze bedrijven geldt dat zij geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen in dit bestemmingsplangebied. De agrarische bedrijfswoning die mogelijk wordt gemaakt in het kader van de bedrijfsverplaatsing zoals beschreven in § 3.4, leidt niet tot inperking van de vergunde rechten van omliggende

bedrijven. Daarnaast komt een aantal van deze bedrijven te verdwijnen, omdat de gronden worden herontwikkeld tot natuurgebied of woongebied op grond van het bestemmingsplan 'Schieveen Woningen Oude Bovendijk'.

Dit bestemmingsplan staat daarnaast de realisatie van enkele (niet-)agrarische functies toe. Voor deze functies geldt, dat zij op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Rotterdam heeft deze uitgave vertaald naar haar eigen situatie, waarbij onderscheid wordt gemaakt in diverse gebiedstypen. Polder Schieveen is hierbij aangemerkt als 'overgangsgebied'. In deze gebieden worden activiteiten tot en met categorie 3 als passend ervaren. Hierbij geldt voor categorie 3-bedrijven, dat deze een redelijke afstand tot woonbebouwing hebben. Zoals aangegeven worden de (niet-)agrarische functies in het plangebied tot te hoogste milieucategorie 2 gerekend. Dergelijke activiteiten worden op grond van de Rotterdamse lijst als passend in de omgeving ervaren. Het woon- en leefklimaat van de woningen in de directe nabijheid van de activiteiten wordt dan ook niet aangetast.

4.4 Geurhinder

Voor de aanwezige agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden geldt, dat zij mogelijk tot geurhinder kunnen leiden. Vandaar dat een geuronderzoek³ is uitgevoerd, waaruit blijkt dat in polder Schieveen sprake is van een relatief lage geuremissie. Daarnaast is per agrarisch bedrijf onderzocht of voldaan kan worden aan de gewenste hinderafstanden op grond van het Activiteitenbesluit, dan wel de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij:

- Hofweg 165: in de directe nabijheid is een (bedrijfs)woning aanwezig. Vanwege de aanwezigheid van melkkoeien, jongvee en schapen moet tot aan deze woning dient een vaste hinderafstand van 50 meter te worden aangehouden. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Omdat in de bestaande situatie hier al dieren worden gehouden en de Wet geurhinder en veehouderij / het Activiteitenbesluit geen saneringsverplichting kent, is sprake van bestaand recht en is aanpassing niet aan de orde. Bij eventuele uitbreiding van het bedrijf dient wel met deze contour rekening gehouden te worden. Vandaar dat op de verbeelding de aanduiding PM is opgenomen. In de planregels is vervolgens bepaald, dat nieuwe stallen alleen ter plaatse van dit aanduidingsvlak zijn toegestaan.
- Hofweg 93: ook voor dit bedrijf geldt, dat in de directe nabijheid diverse burgerwoningen aanwezig zijn. Voor de aanwezige paarden geldt een vaste hindercontour van 50 meter; voor de aanwezige vleeskoeien en schapen geldt een geurcontour van $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Een deel van het agrarisch bouwblok is gelegen binnen deze contouren. Omdat in de bestaande situatie hier al dieren worden gehouden en de Wet geurhinder en veehouderij / het Activiteitenbesluit geen saneringsverplichting kent, is sprake van bestaand recht en is aanpassing niet aan de orde. Bij eventuele uitbreiding van het bedrijf dient wel met deze contour rekening gehouden te worden. Vandaar dat de ligging van het bouwvlak is afgestemd op deze contouren. Hierdoor is het niet mogelijk om nieuwe stallen binnen deze contouren op te richten. Daarnaast is in de planregels vastgelegd, welke dieren op het perceel aanwezig mogen zijn en in welke hoeveelheid.
- Oude Bovendijk 220: hier is een schapenhouderij voorzien, waarbij aanvankelijk het voornemen bestond om een groot deel van de veestapel (800 schapen) te huisvesten aan de zuidzijde van het plangebied (nabij de reservering voor de A16 Rotterdam). Voor deze schuur is de $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ berekend; deze blijkt niet over nabijgelegen geurgevoelige objecten te liggen. Deze stal voldoet dan ook aan de geurnormen uit de

³ Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, Geuronderzoek Schieveen, juli 2015.

Wet geurhinder en veehouderij/het Activiteitenbesluit, echter is inmiddels besloten om de schapen hier niet te huisvesten. Voorts was het de bedoeling dat op het perceel Oude Bovendijk 220 naast voornoemde schapen nog 230 schapen gehouden zouden worden, alsook koeien, geiten, varkens, pony's en legkippen. Voor deze toen gewenste situatie is geuronderzoek gedaan. Gelet op de relatief korte afstanden tot de omliggende woningen, is daarbij uitgegaan van geurcontouren en vaste afstanden op stalniveau en niet van geurcontouren en vaste afstanden op bouwblokniveau. Bij het geuronderzoek is ten eerste de bestaande situatie bekeken. Gebleken is dat op grond van de bestaande situatie al sprake is van strijdigheid met de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij/Activiteitenbesluit. Deze strijdige situatie mag op basis van de genoemde wet- en regelgeving echter blijven bestaan. Vervolgens is bekeken in hoeverre de gewenste situatie nog zou leiden tot een overschrijding van normen. Aangegeven is dat voor de gewenste situatie van 230 schapen de $8 \text{ ou}_E / \text{m}^3$ - contour zo klein is dat deze niet berekend kan worden en, gelet daarop, uitgegaan dient te worden van een minimale afstand van 25 meter van de schapenstal tot nabijgelegen geurgevoelige objecten. Ook voor het gewenste aantal te houden geiten, fokzeugen, biggen en legkippen is sprake van een zeer beperkte $8 \text{ ou}_E / \text{m}^3$ - contour. Voorts is aangegeven dat voor koeien, kalfjes, pony's en paarden een vaste afstand van minimaal 50 meter tot geurgevoelige objecten geldt.

Gelet op het voorgaande, is ervoor gekozen om niet op het gehele bestemmingsvlak, maar op twee locaties aan de Oude Bovendijk 220 het houden van dieren mogelijk te maken. De locaties zijn op de verbeelding aangegeven. De ene locatie ligt op minimaal 50 meter van omliggende woningen. Deze locatie is in ieder geval bedoeld voor die diersoorten waarbij uitgegaan kan worden van een minimale vaste afstand van 50 meter. In de regels is dit vastgelegd. De andere locatie ligt op kortere afstand van de omliggende woningen, maar minimaal op 25 meter, en mag gebruikt worden voor het houden van overige diersoorten. Uit voornoemd geuronderzoek is immers gebleken dat het houden van dieren, afhankelijk van het aantal, op de locatie Oude Bovendijk 220 mogelijk is. Voor de locatie Oude Bovendijk 220 is er niet voor gekozen om het aantal dieren en diersoorten, anders dan de diersoorten waarvoor de vaste afstand van 50 meter geldt, in de regels vast te leggen. Om nog de mogelijkheid te behouden een andere gewenste situatie te realiseren, is ervoor gekozen om binnen de aangegeven locaties aan de Oude Bovendijk 220 dieren te houden, mits aangetoond wordt dat aan de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij/het Activiteitenbesluit voldaan kan worden. Er is hiervoor in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting wordt uitvoerbaar geacht, nu met het geuronderzoek is aangetoond dat het houden van dieren onder omstandigheden mogelijk is. Met de voorwaardelijke verplichting wordt beoogd bij een toekomstige gewenste situatie het woon- en leefklimaat op omliggende percelen aanvaardbaar te houden.

Naast deze agrarische bedrijven voorziet dit bestemmingsplan ook de verplaatsing van een bestaand agrarische bedrijf. Ook deze situatie is in het geuronderzoek onderzocht. Daaruit blijkt dat de $8 \text{ ou}_E / \text{m}^3$ -contour niet over nabijgelegen geurgevoelige objecten is gelegen. Er treedt dan ook geen strijdigheid op met de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel het Activiteitenbesluit.

Op basis van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de huidige en toekomstige woningen vanuit het oogpunt van het aspect 'geur' sprake is van een

acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de aanwezige en toekomstige agrarische bedrijven niet in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering beperkt.

4.5 **Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. 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.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten rechtstreeks mogelijk met uitzondering van de woning in het kader van de bedrijfsverplaatsing als beschreven in paragraaf § 3.4. Deze woning is gelegen binnen enkele (toekomstige) zoneplichtige wegen, alsook binnen de geluidscontouren van het vliegveld Rotterdam The Hague Airport. Vandaar dat een akoestisch onderzoek⁴ is uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

De voorziene woning is gelegen binnen de toetsingzone behorende bij de rijksweg A13 en de Schieveensedijk. Daarnaast is ook de toetsingszone van de toekomstige A16 Rotterdam over deze woning gelegen. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Schieveensedijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Vanwege het wegverkeer op de huidige en toekomstige rijksweg wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. De maximaal berekende belasting bedraagt hierbij 58 dB. Deze waarde komt overeen met de maximaal te verlenen hogere waarde.

Luchtvaartlawaai

Voor het vliegveld Rotterdam The Hague Airport gelden zowel het Besluit Geluidbelasting Kleine Luchtvaart (BGKL) als het Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaart (BGGL). In het BGKL is een voorkeurswaarde van 47 BKL aangegeven en in het BGGL is dat een voorkeurswaarde van 35 Ke.

De nieuwe woning is gelegen tussen de 47 BKL-contour en de 57 BKL-contour. De geluidbelasting vanwege de kleine luchtvaart overschrijdt daarmee de voorkeurswaarde van 48 BKL, maar blijft lager dan de maximaal toelaatbare waarde van 57 BKL. Gesteld wordt, dat wordt voldaan aan het BGKL.

Voor het BGGL geldt, dat de woning is gelegen binnen de 25 Ke-contour. Dit impliceert, dat de geluidbelasting maximaal 30 Ke bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de landelijk gestelde voorkeursgrenswaarde van 35 Ke en daarmee ook aan het BGGL. Het college van burgemeester en wethouders heeft naar aanleiding van de motie Beyen echter toegezegd om geen nieuwbouw van woningen binnen de 20 Ke-contour plaats te laten vinden. Slechts bij uitzondering kan in incidentele gevallen en bij zwaarwegende belangen medewerking aan de bouw worden verleend. Voor de voorziene woning geldt, dat het hier om verplaatsing van een bestaande woning gaat. In de huidige situatie is deze woning gesitueerd tussen de 35 en 40 Ke-contour. Door de verplaatsing treedt dus een verbetering van de geluidssituatie met 10 Ke op.

⁴ Ingenieursbureau gemeente Rotterdam, Akoestisch onderzoek bestemmingsplannen Schieveen Wonen Oude Bovendijk & Natuur- en recreatiegebied Schieveen, augustus 2015, projectcode: 2011-0414.

Daarnaast worden door de verplaatsing geen extra geluidgehinderden binnen de 20 Ke-contour toegevoegd en is verplaatsing noodzakelijk in verband met de mogelijke aanleg van de A16 Rotterdam. Deze rijksweg zorgt voor een betere ontsluiting van Rotterdam-Noord. Gezien dit zwaarwegende belang, wordt gesteld dat de verplaatsing van de woning past binnen de uitzonderingssituaties van de motie Beynen.

Het vliegveld Rotterdam The Hague Airport ondergaat enkele vernieuwingen, waaronder de mogelijkheid ontstaat voor grotere vliegtuigtypen om te kunnen proefdraaien. Proefdraaien met motoren met hogere vermogens vindt plaats na onderhoud en na reparaties aan de op de luchthaven in gebruik zijnde toestellen. Dit is verplicht voorafgaande aan de verdere inzet van het toestel. Het proefdraaigeluid van vliegtuigmotoren wordt hierbij aangemerkt als industrielawaai en wordt dus apart van het luchtvaartgeluid gemeten, berekend en beoordeeld. Dit betekent dan ook, dat het luchthaventerrein aangemerkt moet worden als een gezondeer industrieterrein. Rondom een gezondeer industrieterrein is sprake van een geluidszone, waarbij de grens wordt bepaald door de 50 dB(A)-contour. Een deel van deze geluidszone is over polder Schieveen gelegen en is op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'geluidszone - industrie'. Omdat binnen deze zone geen nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn voorzien, vormt deze zone geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat de Wet geluidhinder alsook de wettelijke normen ten aanzien van luchtvaartlawaai de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg staan. Omdat de voorkeursgrenswaarde ten aanzien van het wegverkeerslawaai wordt overschreden en het treffen van geluidwerende voorzieningen vanuit stedenbouwkundig en/of financieel oogpunt niet doelmatig is, is een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Hierbij dient voldaan te worden aan het Rotterdamse ontheffingenbeleid. Omdat hierbij voldaan wordt aan de voorwaarde dat minimaal sprake dient te zijn van één geluidluwe gevel, wordt deze ontheffing verleend.

4.6 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in 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.

Uit het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek⁵ blijkt, dat de voorgenomen ontwikkelingen, zoals beschreven in hoofdstuk, niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Tevens blijkt uit dit onderzoek dat zowel in de huidige als toekomstige situatie in het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Ook wordt voldaan aan het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

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.

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. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. 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.

Uit een uitgevoerd externe veiligheidsonderzoek⁶ blijkt, dat in (de directe nabijheid) van het plangebied een aantal risicobronnen is gelegen. Deze worden hieronder nader toegelicht. Vanwege het ontbreken in het plangebied van stationaire bronnen en transportroutes over spoor en water worden deze niet nader behandeld.

Transport van gevaarlijke stoffen door buis

De polder Schieveen wordt ongeveer ter hoogte van de Hofweg doorsneden door een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Deze leiding heeft een diameter van 318 millimeter en een maximale werkdruk van 40 bar. Als gevolg van de leidingkwaliteit, de wijze van ingraving en/of de omvang van het transport kent deze leiding geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Het invloedsgebied groepsrisico bedraagt 135 meter, waarbij het berekende groepsrisico een factor 100 beneden de oriënterende waarde is gelegen. De omvang van dit groepsrisico wordt voornamelijk bepaald door de meer omvangrijke woonbebouwing aan de Zuidersingel en de Rodenrijseweg in de gemeente Lansingerland. Als gevolg van beoogde ontwikkelingen in de polder, zoals beschreven in hoofdstuk 3, neemt het groepsrisico niet toe. Omdat het groepsrisico zeer gering is, is een verdere verantwoording niet noodzakelijk.

Naast de aanwezige hogedruk aardgastransportleiding wordt de Oude Bovendijk op ongeveer 100 meter ten noorden van de Doenkade (N209) doorkruist door een K1-leiding voor het transport van brandbare vloeistof van de NAM. Deze leiding heeft een diameter van 203 millimeter en een maximale werkdruk van 95 bar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze leiding is gelegen tot op 12 meter uit het hart van de leiding. Deze contour is niet binnen

⁵ SO P&E MRO Gemeente Rotterdam, Luchtkwaliteit bestemmingsplan Polder Schieveen, februari 2016.

⁶ SO P&E MRO Gemeente Rotterdam, Externe veiligheid Bestemmingsplan Polder Schieveen, maart 2016.

het plangebied gelegen en leidt dan ook niet tot belemmeringen. Van een groepsrisico is alleen sprake als de dichtheid van personen meer bedraagt dan 255 personen per hectare. Aangezien rondom deze leiding de persoonsdichtheid vele malen lager is gelegen, wordt gesteld dat geen sprake is van een groepsrisico. Een nadere verantwoording is dan ook niet aan de orde.

De derde leiding die relevant is, is betreft de K2-leiding voor het transport van brandbare vloeistof van de DPO. Deze leiding loopt parallel aan de Molenkade en kruist de Oude Bovendijk ter plaatse van de Zwethkade. K2-leidingen kennen geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Voor het groepsrisico geldt, dat deze kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde als de persoonsdichtheid lager is dan 100 personen per hectare. Vanwege de verspreid liggende kavels is de persoonsdichtheid minder dan deze 'grens'. Hierdoor is dus sprake van een zeer gering groepsrisico en is een nadere verantwoording niet aan de orde.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Over de rijksweg A13 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, waarbij het plangebied op een afstand van ruim 1.700 meter is gelegen ter hoogte van het wegdeel Z30 (afrit 10 Delft Zuid - afrit 11 Berkel en Rodenrijs). Voor dit deel van de A13 geldt een veiligheidszone van 16 meter en ligt gezien de breedte van de weg niet of nauwelijks buiten de wegrand. Daarnaast is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter buiten de rand van de weg. Binnen beide contouren worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor deze contouren geen belemmering vormen. Voor het groepsrisico geldt, dat het vervoer van stofcategorie GF3 bepalend is. Het invloedsgebied strekt zich uit tot 141 meter. Aangezien de dichtstbijzijnde nieuwe ontwikkeling op een afstand van circa 980 meter is gelegen, hebben deze ontwikkelingen geen invloed op het groepsrisico. Het invloedsgebied van stofcategorie GT4 (1.719 meter) is wel over één of meerdere ontwikkelingen gelegen, maar naar verwachting hebben deze ontwikkelingen gezien de kleinschaligheid ervan geen significant effect op het groepsrisico. Een nadere verantwoording is niet aan de orde.

Ook over de provinciale weg N209 (Doenkade) worden gevaarlijke stoffen getransporteerd, waarbij de omvang wordt bepaald door het transport van benzine (categorie LF1), olie (LF2) en toxische stoffen (LT1 en LT2). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt nul meter en is dus op de weg gelegen. Het invloedsgebied groepsrisico bedraagt 135 meter. Aangezien de N209 (Doenkade) op een afstand van circa 300 meter van de dichtstbijzijnde ontwikkellocatie is gelegen, hebben de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied geen invloed op het groepsrisico. Een nadere verantwoording is niet aan de orde.

Luchtvaart

Direct ten zuiden van de N209 (Doenkade) is het vliegveld Rotterdam The Hague Airport gelegen. De bijbehorende 10^{-5} en 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren reiken niet tot de ontwikkellocaties die binnen dit bestemmingsplan zijn gelegen. Het plaatsgebonden risico levert dus geen beperkingen op. Voor wat betreft het groepsrisico geldt, dat geen van de met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen is gelegen binnen het verantwoordingsgebied groepsrisico. Het groepsrisico is dan ook niet beperkend en een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema 'externe veiligheid' geen beperkingen aan dit bestemmingsplan oplegt.

4.8

Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of 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 ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor de geplande (nieuwe) bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring). Pas als de bodem schoon genoeg is bevonden mag gebouwd worden.

Om de algemene bodemkwaliteit in de polder Schieveen te bepalen is een historisch bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. Hierbij is de polder in twee deelgebieden onderscheiden, namelijk (1) een zone langs de Oude Bovendijk inclusief de locaties waar de nieuwe woningen zijn voorzien en (2) de rest van de polder.

Voor de gehele polder geldt, dat de bovengrond (0 tot 1,0 meter beneden maaiveld (m-mv)) verdacht is voor lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK. In de ondergrond (vanaf 1,0 m-mv) worden geen verontreinigingen verwacht. Wel moet ter plaatse van voormalige / gedempte sloten rekening worden gehouden met bodemvreemd materiaal. Ook de perceelontsluitingen en in de directe omgeving van bruggen kan verharding aanwezig zijn, dat bestaat uit bodemvreemd materiaal. Asbestverwerkende bedrijfsactiviteiten zijn in de polder niet aanwezig geweest, wel is het mogelijk dat asbest is toegepast als dakbedekking van schuren.

Het deelgebied 'rest van de polder' is ook onderverdeeld in vijf subgebieden. De deelgebieden 1 en 2 zijn gelegen ter hoogte van het agrarisch bedrijf aan Hofweg 163. Hier is een bovengrondse brandstoftank aanwezig (geweest) en vanwege het gebruik als bloemkwekerij zijn hier mogelijk verontreinigingen van bestrijdingsmiddelen aanwezig. Deellocatie 3 betreft de omgeving van het perceel Hofweg 93. Hier is een bovengrondse tank voor zware olie en een tank voor diesel aanwezig (geweest). Ook op het naastgelegen perceel zijn twee (ondergrondse) tanks aanwezig (geweest). In de omgeving is in het verleden een bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de grond en het grondwater ten hoogste licht verontreinigd zijn. Deellocatie 4a is buiten het plangebied gelegen; locatie 4b bevindt zich ter hoogte van het adres Schieveensedijk 51. Deze locatie is niet verdacht op bodemverontreinigingen. In het verleden hebben hier namelijk geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en tevens zijn hier geen (ondergrondse) tanks aanwezig geweest. Deellocatie 5 bevindt zich ter plaatse van Oude Bovendijk 216, alwaar de schapenboerderij voorzien is. Op dit perceel is een ondergrondse olietank aanwezig geweest. Ook op het perceel Oude Bovendijk 217 zijn twee meldingen aanwezig van ondergrondse tanks. Vermoedelijk is één tank vervangen door een andere, waarbij de laatste tank in 1999 verwijderd is.

⁷ Ingenieursbureau Gemeentewerken Gemeente Rotterdam, HO Schieveen; Historisch bodemonderzoek Schieveen, februari 2013, projectcode: 2012-0179.

4.9

Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Bewoningsgeschiedenis

In het zuidelijke deel van het plangebied is in de 18de en 19de eeuw op grote schaal veen gewonnen. In de 19de eeuw werden de veenplassen drooggemaakt en staat het gebied bekend als de Laag Schieveense Polder. Het noordelijk deel van het plangebied (dat deel uitmaakte van de Hoog Schieveense Polder) werd niet uitgeveend. Ook onder en langs de Oude Bovendijk is het veen bewaard gebleven.

In het zuidelijk deel van het plangebied bevinden zich direct onder de oppervlakte oudere afzettingen als gevolg van de veenwinningsactiviteiten. Het betreffen geulafzettingen van Calais-ouderdom, waarop en langs resten uit de Steentijd (6500-2000) en vroege Bronstijd (2000-1700 voor Christus) te verwachten zijn. In de diepere ondergrond bevinden zich nog oudere met zand opgevulde geulen (Afzettingen van Gorkum) waarop en langs zich bewoningssporen uit de Midden-Steentijd kunnen bevinden. Ook bevindt zich hier donkzand in de ondergrond. Een donk is een rivierduin die aan het einde van de laatste ijstijd is gevormd. Deze wat hoger gelegen plaatsen in het landschap zijn aan het einde van het Mesolithicum (9000-5300 voor Christus) en het begin van het Neolithicum (5300-2000 voor Christus) veelvuldig als woonplaats benut.

Op het veen in het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied en onder en naast de Oude Bovendijk zijn vindplaatsen te verwachten. Het gaat dan vooral om woonplekken vanaf de Late Middeleeuwen (10^e/12^e eeuw).

Archeologische potentie

In het plangebied zijn prehistorische bewoningssporen te verwachten ter hoogte van de diepere en ondiepere geul-afzettingen van Gorkum en Calais-ouderdom en op en aan de flanken van de donk. In het veengebied - in het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied - kunnen bewoningssporen vanaf de 10^e/12^e eeuw voorkomen.

Juridische doorwerking naar bestemmingsplan

Voor het gehele bestemmingsplangebied geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden (zie § 5.2 onder artikel 16 en 17) . Voor het noordelijk deel van het plangebied en het tracé langs de Oude Bovendijk gaat het daarbij om een werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan 0,50 meter beneden het maaiveld. Voor de rest van het plangebied geldt een oppervlakte van 200 m² met een diepte van 1,5 meter beneden maaiveld. Bij nadere uitwerking van de plannen zal aanvullend onderzoek naar het archeologisch erfgoed worden verricht. Voor zover mogelijk zal de concrete invulling van de inrichting mede worden gebaseerd op de resultaten van dit archeologisch onderzoek, zodat zoveel mogelijk archeologische waarden in de bodem behouden zullen blijven.

4.10 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek⁸ blijkt, dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van beschermde natuurgebieden op basis van de Habitat-, Vogelrichtlijn en/of Natuurbeschermingswet. Wel wordt de polder door lepelaars uit het Natura 2000-gebied 'Quackjeswater' als foerageergebied gebruikt. Hierbij geldt voor de lepelaar een instandhoudingsdoel. De herinrichting van de polder heeft echter geen significant effect op de instandhouding van de lepelaarskolonie Quackjeswater. In de polder foerageert namelijk maar een gering aantal lepelaars. Daarnaast foerageren deze vogels in een zeer ruim gebied rondom de broedkolonie. Polder Schieveen maakt daar slechts een gering deel van uit. In de (wijde) omgeving van het Quackjeswater zijn voldoende alternatieve foerageermogelijkheden aanwezig. Bovendien is Polder Schieveen zeer waarschijnlijk na planrealisatie geschikt voor foeragerende lepelaars. Een substantieel deel van het agrarisch landschap inclusief sloten blijft namelijk intact en door de inzet op natuurvriendelijke oevers is mogelijk sprake van enige toename van foerageergebied.

De (beperkte) toename van de verkeersbewegingen en de omvang van de veestapel hebben een toename van de concentratie van stikstofverbindingen in de lucht tot gevolg. De Natura 2000-gebieden met voor stikstofdepositie gevoelige c.q. kritische habitats (Nieuwkoopse Plassen en de duingebieden) zijn op een zodanige afstand van Schieveen gelegen, dat effecten vanwege een toename van de stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten.

⁸ SO P&E MRO Gemeente Rotterdam, Flora- en faunatoets t.b.v. de bestemmingsplannen Polder Schieveen, maart 2016.

Daarnaast vormt Polder Schieveen een belangrijke schakel in de ecologische verbinding tussen de Akerdijkse plassen en de Rottemeren. Op een hoger schaalniveau daarmee ook tussen de grote landschappen 'Midden Delfland' en het 'Groene Hart'. Desondanks maakt de polder geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur; wel is het aangewezen als zoekgebied. Het Natuur- en Recreatieplan, dat als basis dient voor dit bestemmingsplan (zie §3.3), heeft tot doel een verbetering van Polder Schieveen als ecologische verbinding te bewerkstelligen. De (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur wordt hiermee dus gewaarborgd en versterkt.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (Ff-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. 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 en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- 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 Ff-wet. 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 Ff-wet, 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.

Uit het eerder genoemde ecologisch onderzoek, blijkt dat in Polder Schieveen de aanwezigheid van een aantal beschermde soorten is vastgesteld of, op basis van biotoopinschatting, niet op voorhand is uit te sluiten. Het betreft hier soorten uit de soortgroepen vissen, vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. Aangezien het bestemmingsplan voor een groot deel juist gericht is op verhoging van natuurwaarden, zijn weinig tot geen effecten op deze soorten te verwachten. Dit zou vooral het geval kunnen zijn bij de feitelijke uitvoering van werkzaamheden zoals grondverzet t.b.v. watergangen, aanleg fietspaden, kappen van bomen en rooien van struwelen. Verder kan verstoring optreden doordat het gebied meer ontsloten wordt voor recreanten (op weidevogels). Dit kan weggenomen worden door in het broedseizoen gebieden met weidevogels zoveel mogelijk af te schermen van recreatie. Kappen van bomen en andere hoogopgaande beplanting dient altijd te gebeuren buiten het broedseizoen (of pas nadat is vastgesteld dat er geen broedende vogels aanwezig zijn). Voor kappen van bomen met jaarrond beschermd vogels, zoals ransuil, dient altijd ontheffing te

worden aangevraagd. Vooral nog is het echter niet de bedoeling om bomen te kappen waarin jaarrond beschermde vogelsoorten hun nesten hebben. Deze bevinden zich deels op erven, waar het aanwezige groen gehandhaafd wordt en zelfs wordt versterkt.

Direct negatieve invloeden als gevolg van het Natuur- en Recreatieplan worden daarom alleen verwacht op de soortgroep vissen (bij vergraven watergangen). De beschermde soorten hier zijn kleine modderkruiper en bittervoorn. Hiervoor is het niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen, mits gewerkt wordt conform de gedragscode Unie van waterschappen.

In het eerder aangehaalde ecologisch onderzoek wordt ook ingegaan op de gevolgen van de voorziene ontwikkeling op het perceel Oude Bovendijk 212. Hier is het nieuwe activiteitencentrum van stichting CGN voorzien, waarbij gedeeltelijke nieuwbouw plaats vindt. Op dit perceel zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van de steen- en ransuil aanwezig. Daarnaast zijn in de directe omgeving diverse gebouwbewonende diersoorten (vleermuizen, huismus, gierzwaluw) waargenomen. Mogelijk maken deze dieren ook gebruik van de aanwezige gebouwen. Ruim voorafgaand aan de sloop van de huidige bebouwing is nader onderzoek naar deze dieren noodzakelijk; indien bomen gekapt worden is het ook noodzakelijk dat uilen/roofvogels in het onderzoek worden betrokken.

Op de percelen Oude Bovendijk 217 en 220 is een educatieve schapenboerderij voorzien. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een aanvullende quickscan (bijlage 12 van de Flora en Faunatoets) uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat de aanwezige bebouwing op het perceel Oude Bovendijk 217 in potentie geschikt kan zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Als aan de hier aanwezige gebouwen alleen interne werkzaamheden plaatsvinden, dan treden geen negatieve effecten op. Mochten echter ook veranderingen aan de buitenzijde noodzakelijk zijn, dan dient voorafgaand hieraan nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden. Het gebouw op het perceel Oude Bovendijk 217 vormt tevens een trekpleister voor de huiszwaluw. Dit wordt ook gestimuleerd, doordat onder de nokken kunstnesten aanwezig zijn. Doordat deze vogelsoort niet jaarrond beschermd is, treden geen negatieve effecten op als eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Voor de bebouwing op het perceel Oude Bovendijk 220 geldt, dat vooral de woning als potentieel geschikt wordt geacht voor vleermuizen en huismus. Ook hiervoor geldt, dat alleen negatieve effecten worden verwacht, als dit pand aan de buitenzijde grondig wordt aangepast. Daarnaast wordt de toevoeging van een boomgaard als een positief effect gezien, aangezien dit als foerageergebied voor vleermuizen kan gaan dienen. Andere strikt beschermde soorten worden niet verwacht. Wel zijn de aanwezige stallen in gebruik door de boerenzwaluw. Doordat deze vogelsoorten niet jaarrond beschermd zijn, treden geen negatieve effecten op als eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Ook het perceel Hofweg 93 is in deze aanvullende quickscan onderzocht. Voor deze locatie geldt, dat strikt beschermde soorten op voorhand zijn uit te sluiten. Ook sloop van de huidige schuren en/of stallen leidt niet tot een negatief effect, aangezien deze niet geschikt zijn als verblijfplaats. Uitzondering hierop betreft het gebruik door de boerenzwaluw. Het betreft hier echter een vogelsoort, waarvan het nest niet jaarrond is beschermd. De huidige bedrijfswoning is geschikt voor strikt beschermde soorten als vleermuizen en huismus. Indien werkzaamheden aan het dak noodzakelijk zijn, is aanvullend onderzoek naar deze diersoorten noodzakelijk. Met betrekking tot de overige kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied geldt, dat deze geen negatief effect hebben op eventuele aanwezige beschermde dier- en/of plantensoorten.

De aanwezige bebouwing blijft namelijk gehandhaafd, waardoor nesten van vleermuizen en/of vogels niet verstoord worden.

Uitgaande van de situatie dat voorafgaand aan sloop onderzoek wordt uitgevoerd en dat, indien nodig, maatregelen worden getroffen, is de verwachting dat een eventuele ontheffing verleend wordt. De Flora- en faunawet staat vaststelling van een nieuw bestemmingsplan daarmee niet in de weg. Daarnaast kunnen bij renovaties van bestaande gebouwen en/of nieuwbouw op eenvoudige wijze de natuurwaarden te verhogen, door het treffen van voorzieningen voor gebouwbewonende diersoorten. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van nestkasten en kunstnesten, alsook het aanbrengen van stootvoegen (tussen 1,5 en 2 centimeter) in de gevel.

Tot slot is ook de in het bestemmingsplan opgenomen nieuwe woning ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing onderzocht. In de huidige situatie ligt een deel van het bestaande bedrijfsperceel binnen het als EHS aangewezen gebied. Een groot deel van deze gronden is echter aangewezen als reservegebied voor de A16 Rotterdam. Voor het Rijk, als initiatiefnemer van de A16 Rotterdam geldt daarmee dus een compensatieverplichting. Gronden binnen de EHS die door de A16 Rotterdam verloren gaan dienen elders gecompenseerd te worden, waarbij een gelijk natuurdoeltype (Vochtig Weidevogelgebied) dient te worden nagestreefd. De realisatie van nieuwe woningen t.b.v. het bedrijf van Van Vliet vindt plaats in bestaand EHS gebied. Ook dit dient gecompenseerd te worden, door een gelijk areaal aan gebied elders in de polder te creëren.

Effecten natuurontwikkeling op veiligheid vliegverkeer

Op grond van artikel 16 van het Besluit burgerluchthavens is het niet toegestaan om in de omtrek van zes kilometer rondom het luchthavengebied van een luchthaven de gronden te gebruiken / bestemmen als natuur- en/of vogelgebied. Deze regels volgen uit het Verdrag van Chicago (1948) waarin overheden zich verplichten zorg te dragen voor de veiligheid van het vliegverkeer. Indien twijfel bestaat over de gevolgen van gewijzigd grondgebruik is een fauna-effectstudie nodig waarin wordt bepaald of een risicotoename door vogelaanvaringen optreedt. In 2010 is door SOVON op basis van het toen geldende masterplan voor polder Schieveen een dergelijke effectstudie uitgevoerd. Doordat de uitgangspunten in dit masterplan gewijzigd zijn en recentelijk het Natuur- en Recreatieplan Schieveen is vastgesteld, heeft SOVON deze effectstudie geactualiseerd.

In deze geactualiseerde effectstudie is een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen, ter beperking van de aantrekkende werking van risicosoorten inzake de luchthaven Rotterdam The Hague Airport:

- een aantal percelen omzetten naar weidevogelland en botanisch grasland met een lage maaifrequentie en actief verschrallingsbeheer (minder mestgift);
- water- en moerasvegetaties niet aaneengesloten realiseren, maar in een mozaïek met vochtige graslanden;
- realiseren van smalle zones natuurvriendelijke oevers (maximale breedte van 5 meter aan één zijde van de watergang, of 2,5 meter indien aan beide zijden een zone wordt gerealiseerd);
- waterpartijen smal en lijnvormig vormgeven, met een maximale breedte van 5 meter voor poldersloten en 10 meter voor de vaarten. Natuurvriendelijke oevers met een moeraskarakter zijn niet breder dan 2,5 meter langs de poldersloten en 5 meter langs de vaarten;

- percelen in de nabijheid van vertrek- en landingsbanen voorzien van droog struweel en/of droog grasland;
- gedurende het hele jaar voorkomen van plas/dras-situaties die langer duren dan 3 tot 5 dagen per jaar. Dit is mogelijk door het maximaal waterpeil zodanig vast te stellen, dat de maximale opbolling niet hoger dan 10 centimeter beneden maaiveld komt.
- voorkomen van boomgroepen, struweel of bosplekken niet groter dan 0,5 ha aaneengesloten en maximaal 20% van het plangebied, zodat reigers, kraaien en aalscholvers hier niet gaan nestelen;
- in het zuidelijk deel van Schieveen (van de Doenkade tot de binnenboezem) mag maximaal 5% van de bestemming natuur uit watergangen bestaan. In het middendeel van Schieveen mag de wateroppervlakte oplopen tot 10% van het bestemmingsvlak natuur. In het noordelijk deel mag de wateroppervlakte toenemen tot 20% van het bestemmingsvlak natuur.

SOVON heeft het Natuur- en Recreatieplan Schieveen getoetst aan de hierboven genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten. Zij verwacht een verbetering voor wat betreft de voedselverarming van de graslandvegetatie en de lengte van het gras in het gebied. Als de inundatietijd van heftige buien beperkt blijft tot 3 dagen zal de aantrekkende werking van grote groepen risicovolle soorten niet toenemen. Wat weidevogels betreft ziet SOVON alleen risico's van groepen weidevogels die in de winter plas/dras-gebieden opzoeken. Omdat in deze periode de toekomstige situatie van Polder Schieveen niet verandert ten opzichte van de huidige situatie, treedt geen verslechtering op voor de luchthaven. Daarnaast adviseert SOVON om de geplande bomenrijen rondom het gebied niet te realiseren, maar te vervangen door struweel- en/of hakhoutzones met beplanting die niet hoger reikt dan 6 meter. Tevens is het wenselijk om de toekomstige oevers zodanig te beheren, dat niet meer dan een 40 centimeter brede rietbegroeiing ontstaat. Ook is het wenselijk om de aanwezigheid van risicovolle soorten mee te nemen in de monitoring van de effecten van het waterplan.

4.11 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-bouwen-principes en de energieprestatie-eisen.

Rotterdam streeft naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam. Hierin wordt ingegaan op opgaven zoals het verminderen van de CO₂ uitstoot, het bevorderen van de energie-efficiëntie en het groener maken van de stad. In dit Programma worden tien opgaven genoemd voor de periode 2010-2014.

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd het Natuur- en Recreatieplan Schieveen te realiseren, waardoor een robuuster natuur- en recreatiegebied ontstaat. Deze duurzame gebiedsontwikkeling leidt tot een meer attractieve leefomgeving. Tegelijkertijd worden in de polder enkele waterhuishoudkundige maatregelen genomen, om het watersysteem

toekomstbestendig te maken. Deze aspecten sluiten aan bij opgave 9 en 10 uit het Programma Duurzaam.

Voor de kleinschalige ontwikkelingen die in het plan zijn voorzien geldt dat ook aansluiting bij het Programma Duurzaam gezocht kan worden. Het is echter aan de ondernemers hier nadere invulling aan te geven. De gemeente zal stimuleren dat gebruik gemaakt wordt van duurzame bouwmaterialen, het omschakelen op alternatieve energiebronnen en bij eventuele sloop rekening te houden met duurzaamheidsaspecten. Door materialen bijvoorbeeld direct bij de sloopbron te scheiden en van elkaar af te voeren, ontstaan diverse 'zuivere' stromen. Hoe zuiverder een bepaalde stroom, hoe makkelijker/beter een bepaalde stof als grondstof weer hergebruikt kan worden.

4.12 Molenbiotoop

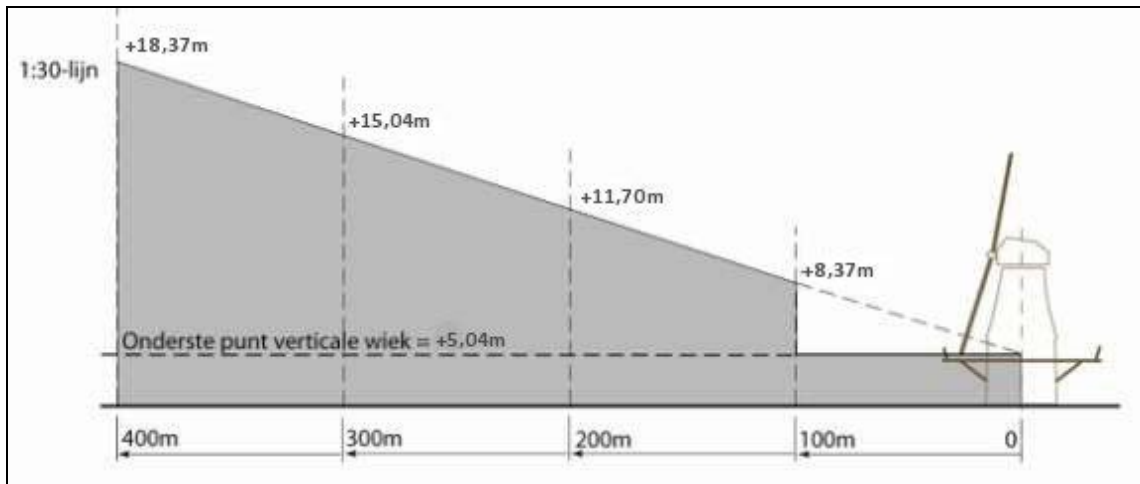
Op circa 350 meter ten noordoosten van het plangebied is molen "De Valk" gelegen. Deze staat op het grondgebied van de gemeente Lansingerland. Het betreft hier een grondzeiler uit 1772 die gebruikt werd gebruikt voor polderbemaling. De molen is reeds buiten bedrijf.

In de door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Verordening Ruimte wordt de windvang van molens beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.

Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Uit de Molendatabase blijkt, dat voor molen "De Valk" deze hoogte 0,63 meter beneden NAP bedraagt. Voor de zone van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt dat per 30 meter afstand de bebouwing 1 meter hoger mag zijn. Dit wordt ook wel de 1-op-30-regel genoemd. In een rekenformule ziet dit er als volgt uit, waarbij x de afstand tot het middelpunt van de molen is:

$$\text{hoogte bebouwing} = -0,63 + (x/30)$$

Het onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen op een afstand van circa 350 meter van de molen. Een deel van plangebied is dus binnen de molenbiotoop gelegen. Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 11 meter boven NAP bedraagt. Deze hoogte loopt vervolgens op tot 12,70 meter boven NAP. Dit bestemmingsplan maakt binnen deze molenbiotoop slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, als ook kleinschalige voorzieningen van openbaar nut. Deze vormen geen belemmering voor de windvang van de molen.



Afbeelding 5: Schematische weergave bouwhoogten in nabijheid van een molen. In deze afbeelding is uitgegaan van een hoogte van 5,04 meter als laagste punt van de verticaal staande molenwiek.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (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 van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, 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 verder doorgelikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Agrarisch
Artikel 4 Bedrijf - Nutsbedrijf
Artikel 5 Gemengd - 1
Artikel 6 Gemengd - 2
Artikel 7 Gemengd - 3
Artikel 8 Groen
Artikel 9 Natuur
Artikel 10 Tuin
Artikel 11 Verkeer - Wegverkeer
Artikel 12 Water
Artikel 13 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 14 Leiding - Gas
Artikel 15 Leiding - Olie
Artikel 16 Waarde - Archeologie - 1
Artikel 17 Waarde - Archeologie - 2
Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie - 2
Artikel 19 Waterstaat - Waterbergingsgebied
Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

Onderstaand wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is van toepassing op alle delen binnen het plangebied die reeds in agrarisch gebruik zijn en geen eigendom betreffen van de gemeente Rotterdam. Ter plaatse van de bouwvlakken zijn agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan die gericht zijn op grondgebonden veehouderij. Binnen deze vlakken mogen stallen en voorzieningen worden opgericht en is maximaal één bedrijfswoning toegestaan of, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op het adres oude Bovendijk 210, een plattelandswoning. Daar waar geen bedrijfswoningen zijn toegestaan, is dit op de verbeelding verduidelijkt met een functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is tevens glastuinbouw toegestaan, dit betreft enkel een locatie aan de zuidzijde van de Oude Bovendijk. De gronden buiten het bouwvlak mogen worden aangewend voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer, agrarisch waterbeheer en weidegronden. Daar waar de gronden mede zijn bedoeld voor een onbebouwde parkeervoorziening, een zend-/ontvangstinstallatie of volkstuinten, is dat eveneens met aanduidingen op de verbeelding aangegeven.

Gebouwen, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van kleinschalige voorzieningen van openbaar nut, mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' geen nieuwe bedrijfsgebouwen zijn toegestaan en ze ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' landschappelijk dienen te worden ingepast.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6 en 10 meter. De goot- en bouwhoogte van kassen mag niet meer zijn dan 6 en 8 meter. Voor de bedrijfswoningen geldt een limiet van respectievelijk 7 en 12 meter. Binnen de bestemming worden regels geboden om van een aantal hoogtebepalingen te kunnen afwijken.

De bestemming biedt tevens de mogelijkheid om onder voorwaarden de agrarische bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming Natuur. Tevens wordt voorzien in de mogelijkheid om de grootte van een bouwvlak aan te passen, en – na bedrijfsbeëindiging – de gebouwen aan te wenden voor een recreatieve invulling.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsbedrijf

De bestemming Bedrijf - Nutsbedrijf is van toepassing op de gronden die toebehoren tot het gemaal "Hofweg". Dit object wordt aangemerkt als een voorziening van openbaar nut. Verder zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en kunstwerken.

Artikel 5 Gemengd - 1

Deze bestemming is van toepassing op het beoogde recreatieve knooppunt aan de Oude Bovendijk 220. Deze boerderij is gesitueerd ter plaatse van het voormalige schoolgebouw 'De Zwaluw' aan deze weg (Oude Bovendijk 217), maar ook het perceel Oude Bovendijk 220 maakt deel uit van de voorgenomen ontwikkeling. Hier wordt ruimte geboden aan een agrarisch bedrijf in de vorm van een schapenboerderij, gecombineerd met extensieve dagrecreatie en agrarisch natuur-, landschaps- en waterbeheer. Ondergeschikt aan de functie is tevens horeca, detailhandel en een bed & breakfast toegestaan en kunnen ruimtes worden aangewend voor

educatie, voorlichting en trainingen. Voor zowel horeca als detailhandel is een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen. Ook is een aan de hoofdfunctie ondergeschikte kantoorfunctie toegestaan.

Het aantal dieren dat ter plaatse mag worden gehouden is beperkt tot een tweetal locaties, te weten de locaties met de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf -1” en “specifieke vorm van bedrijf - 2”. Het houden van dieren mag voorts alleen onder voorwaarden. De voorwaarden zijn benoemd in de regels. Deze voorwaardelijke bepaling is opgenomen om op de omliggende percelen nog een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is voorts een bedrijfswoning toegestaan. De goot- en bouwhoogte van deze bedrijfswoning mag niet hoger zijn dan respectievelijk 7 en 12 meter. Voor de bedrijfsbebouwing geldt een limiet van respectievelijk 6 en 10 meter, met dien verstande dat van de genoemde hoogtematen kan worden afgeweken tot een maximale goothoogte van 8 en maximale bouwhoogte van 12 meter.

Artikel 6 Gemengd -2

Deze bestemming is van toepassing op het perceel Oude Bovendijk 212. Ter plaatse is gedeeltelijke nieuwbouw voorzien, waarbij wordt aangesloten op het typische concept van een boerenerf. De bestemming maakt alle functies mogelijk die behoren tot het activiteitencentrum, zoals bijeenkomstruimtes voor seminars, congressen en tentoonstellingen. Ook daaraan ondergeschikte horecafaciliteiten worden tot de toegestane functies gerekend.

Verder zijn binnen- en buitenactiviteiten (waaronder sport, recreatie en trainingen), maatschappelijke en publieke dienstverlening, incidenteel recreatief nachtverblijf en ondersteunende werkplekken toegestaan. Gebouwen, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van kleinschalige voorzieningen van openbaar nut, mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij op de verbeelding het maximum bebouwingspercentage is aangegeven. De goot- en bouwhoogte van deze bebouwing mag niet meer zijn dan respectievelijk 7 en 12 meter.

Artikel 7 Gemengd - 3

Deze bestemming is van toepassing op het perceel Hofweg 93, waar al geruime tijd een rundveehouderij annex loonwerkbedrijf aanwezig is. Binnen de bestemming zijn alle voorzieningen mogelijk gemaakt, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting. Dat houdt in dat hier ruimte wordt geboden aan een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden veehouderij, gecombineerd met dagrecreatief medegebruik, een paardenpension en agrarisch natuur-, landschaps- en waterbeheer. Met een aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf’ is het aantal en type diersoorten bepaald die op het terrein gehouden mogen worden. Ondergeschikt aan de hoofdfunctie is tevens horeca en detailhandel toegestaan en kunnen ruimtes worden aangewend voor educatie, voorlichting en trainingen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens een bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' tevens het wonen in een plattelandswoning is toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan-huisgebonden beroep/bedrijf. De goot- en bouwhoogte van deze woningen mag niet meer zijn dan respectievelijk 7 en 12 meter. Voor de bedrijfsbebouwing geldt een limiet van respectievelijk 6 en 10 meter, met dien verstande dat van de genoemde hoogtematen kan worden afgeweken tot een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Voor zowel horeca als detailhandel is een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen. Tevens is bepaald dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

Artikel 8 Groen

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied aanwezige groenvoorzieningen. Deze bestemming maakt fiets- en voetpaden, waterlopen en -partijen mogelijk, evenals speelvoorzieningen en straatmeubilair. Parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan. De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, alsmede uitstekende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut. De maximale maten staan in de bouwregels.

Artikel 9 Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, de landschapswaarden in de vorm van de waardevolle openheid en natuurwaarden in de vorm van waardevolle graslanden, weidevogelgebieden, sloot- en oevervegetaties. Verder is agrarisch natuur- en landschapsbeheer en agrarisch waterbeheer toegestaan.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes en dergelijke, als ook in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Tuin

De gronden bestemd als Tuin mogen worden gebruikt als tuin bij de aangrenzende woningen. Parkeren is toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein uitgesloten" voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen niet zijn toegestaan.

Het oppervlak aan toegestane bebouwing is afhankelijk van de grootte van de tuinbestemming. Het oppervlak mag in ieder geval niet meer dan 50% bedragen van het bouwperceelsgedeelte met de bestemming Tuin, waarbij bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten worden meegerekend. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' is het toegestaan om in afwijking van de bouwregels een hooschuur te realiseren van 10 meter hoog. In de bestemming zijn voorts passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers toegestaan.

Artikel 11 Verkeer - Wegverkeer

De Oude Bovendijk en de Hofweg zijn bestemd als Verkeer - Wegverkeer. Binnen deze bestemming zijn wegen, parkeervoorzieningen, fiets-, ruiter en voetpaden mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied.

Artikel 12 Water

De bestemming Water is van toepassing op de in het plangebied aanwezige hoofdwaterlopen. Deze gronden zijn dan ook onder andere bestemd voor water(lopen), de aan- en afvoer van oppervlaktewater met bijbehorende voorzieningen, oeververbindingen en groenvoorzieningen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hierbij kan gedacht worden aan keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen en gemalen.

Artikel 13 Wonen

Deze bestemming is in feite specifiek gelegd op de bestaande woningen, waarbij de bijbehorende bouwwerken in de rond de woning gelegen bestemming Tuin gerealiseerd kunnen worden. Binnen de bestemming is één hoofdgebouw (woning) toegestaan. Ook is hier in de planregels een regeling voor werken aan huis opgenomen.

Artikel 14 en 15 Leiding - (olie en gas)

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de aanwezige hogedrukaardgastransportleiding van de Gasunie en een olieleiding van de NAM. De gasleiding heeft een maximale werkdruk van 40 bar. Op deze gronden mogen ten behoeve van de dubbelbestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen mogen op enkele uitzonderingen na uitsluitend met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden gebouwd. De leidingbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad. Voor diverse werken en werkzaamheden geldt de noodzaak van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren ervan.

Artikel 16 en 17 Waarde - Archeologie 1 en 2

Uitgangspunt voor deze dubbelbestemmingen, welke tezamen voor het hele plangebied van toepassing zijn, is dat archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden.

Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie 2

Deze dubbelbestemming is van toepassing op de panden die zijn benoemd in § 3.1 van deze toelichting. Met de dubbelbestemming wordt de cultuurhistorische waarde van deze panden beschermd.

Artikel 19 Waterstaat - Waterbergingsgebied

Deze dubbelbestemming is van toepassing op een deel van de polder dat is aangewezen voor de opvang van (overtollig) water. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bouwwerken mogen niet hoger zijn dan vijf meter.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is bedoeld ter bescherming van de primaire waterkering die binnen het plangebied is gelegen. De bestemming maakt dat, alvorens omgevingsvergunningen kunnen worden verleend, afwijking verleend moet worden door burgemeester en wethouders onder voorwaarden dat de waterstaatsbelangen niet worden geschaad en schriftelijk advies moet zijn ingewonnen bij de beheerder van de waterloop en waterkering.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een drietal algemene regels.

Artikel 21 vrijwaringszone - buisleidingenstraat

Op de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - buisleidingenstraat" geldt dat geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gebouwd. De zone is opgenomen als reserveringszone als beschreven in §2.1 onder 'Structuurvisie Buisleidingen'.

Artikel 22 vrijwaringszone - molenbiotoop

Op de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - molenbiotoop" geldt met betrekking tot de bouw van bouwwerken, dat de hoogte ten opzichte van NAP niet meer mag bedragen dan 1/30 van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en het middelpunt van de molen, vermeerderd met 6 meter. Dit ter bescherming van de windvang van de betreffende molen.

Artikel 23 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming "Natuur" ten behoeve van de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, waarbij moet worden voldaan aan de voorwaarden dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 24 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 25 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemene regels opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. In dit artikel is bepaald dat indien afstanden, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 van de planregels is voorgeschreven, deze maten en hoeveelheden als maatgevend worden beschouwd.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - vogelkijkhut", binnen het gehele aanduidingsvlak één vogelkijkhut mag worden opgericht. Tevens is bepaald dat binnen de aanduiding "geluidzone – industrie" geen geluidgevoelige functies zijn toegestaan.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van een aantal regels, mits voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van milieu en de afwijking geen onevenredige aantasting betekent van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan op onderdelen te wijzigen, mits voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van milieu en de afwijking geen onevenredige aantasting betekent van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Deze wijziging kan onder andere worden gebruikt om lokaal het gebruik van gebouwen ten behoeve van bed&breakfast toe te staan en bestaande bouwvlakken met maximaal 20% uit te breiden.

Artikel 29 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

In dit artikel is bepaald, dat pas gebouwd mag worden als voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage 'Parkeernormen', die behoort tot de regels.

Overgangs- en slotregels

In artikel 30 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Dit project is opgenomen in een gemeentelijke grondexploitatie voor de gehele polder. In deze grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten van de grondexploitatie in beeld gebracht, zoals de kosten voor openbare werken, bodemsaneringskosten, gemeentelijke plankosten en gronduitgifte. Op basis van de grondexploitatie kan geconcludeerd worden dat het plan minimaal budgettair neutraal ontwikkeld kan worden.

Voor de gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente heeft de gemeente de kosten anderszins verzekerd, waardoor voor het onderhavige bestemmingsplan afgezien kan worden van een exploitatieplan.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Inspectie voor Leefomgeving en Transport;
- Rijkswaterstaat;
- Stadsregio Rotterdam;
- Deelgemeente Overschie;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- Rijksluchtvaartdienst;
- NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
- Kamer van Koophandel;
- Deltalinqs;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- Gasunie.

Van Rijkswaterstaat, het hoogheemraadschap van Delfland, VRR, Luchtverkeersleiding Nederland en BOOR zijn formele reacties ontvangen die onderstaand zijn samengevat. De

provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen.

1. Rijkswaterstaat

1.1 Op dit moment wordt door Rijkswaterstaat een ontwerp-tracébesluit voorbereid inzake de nieuwe A16 Rotterdam. Rijkswaterstaat stemt de inpassing van deze nieuwe rijksweg af met de gemeente. Verzocht wordt om in de toelichting van het bestemmingsplan melding te maken van het Standpunt van de Minister, het komende ontwerp-tracébesluit en de afstemming tussen Rijkswaterstaat en de gemeente over de landschappelijke inpassing van de rijksweg in relatie tot (de gevolgen) voor de polder Schieveen.

Beantwoording

De plangrens van dit bestemmingsplan is zodanig bepaald, dat deze aansluit op het reeds aangewezen projectgebied voor de nieuwe A16 Rotterdam. Deze gronden maken dan ook geen deel uit van dit bestemmingsplan. Dit is reeds vermeld in § 1.2. Hoewel het tracébesluit inmiddels is genomen, moet nog wel de beroepsprocedure doorlopen worden. In dit bestemmingsplan moet dan ook worden uitgegaan van de bestaande situatie. De landschappelijke inpassing, alsook de ruimtelijke gevolgen van de aanleg van de A16 Rotterdam zijn om die reden dan ook niet beschouwd.

1.2 In de Structuurvisie Buisleidingen is in polder Schieveen een voorkeurstracé aangegeven voor een reserveringszone. Deze dient planologisch te worden geborgd. Momenteel vindt overleg plaats tussen de gemeente Rotterdam en Lansingerland en Rijkswaterstaat over de inpassing van deze buisleidingstrook in relatie tot de gewijzigde ligging van de reserveringszone voor de A16 Rotterdam. In verband met de inpassing van deze weg ter hoogte van polder Schieveen, is het noodzakelijk dat de gemeente alsnog onderzoek doet naar de planologische inpassing van de buisleidingstrook ter plaatse.

Beantwoording

Naar aanleiding van deze reactie, is in de beleidsparagraaf van dit bestemmingsplan een passage gewijd aan de Structuurvisie Buisleidingen. Hieruit blijkt, dat dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen binnen de reserveringszone toestaat die belemmerd zijn voor de doelstelling uit de structuurvisie. De reserveringszone is voorts juridisch vastgelegd op de verbeelding en in de regels. Voor de aanleg van deze leidingen dient te zijner tijd een aparte ruimtelijke procedure doorlopen te worden, waarbij dan ook toetsing aan de diverse milieuthema's noodzakelijk is.

1.3 Door de aanleg van de A16 Rotterdam worden delen van de ecologische hoofdstructuur vernietigd. Momenteel wordt gezien hoe deze gevolgen kunnen worden gemitigeerd en gecompenseerd. Rijkswaterstaat wil graag in overleg met de gemeente en de vereniging Natuurmonumenten treden om te bezien welke mogelijkheden er zijn om (een deel van) de compensatieopgave te vullen in de polder Schieveen. De resultaten van dit overleg zullen in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd moeten worden.

Beantwoording

Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. De gemeente Rotterdam treedt graag in overleg met Rijkswaterstaat om te bepalen hoe (een deel van) de compensatieopgave op haar grondgebied wordt ingevuld. Naar verwachting zal het nog enige tijd duren, voordat hierover duidelijkheid bestaat. Gezien het feit dat het juridisch-planologisch kader voor polder

Schieveen momenteel verouderd is, is het echter wenselijk om dit bestemmingsplan op zo'n kort mogelijke termijn vast te stellen. Enige vertraging omtrent de duidelijkheid over de benodigde compensatieopgave is hierbij niet wenselijk. Indien (een deel van) de compensatieopgave binnen polder Schieveen gerealiseerd dient te worden en dit bestemmingsplan deze opgave niet toestaat, wordt te zijner tijd een aparte ruimtelijke procedure doorlopen.

1.4 In het concept ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een eventuele verplaatsing van het agrarisch bedrijf gevestigd aan de Schieveensedijk 13. In het bestemmingsplan staat echter niet beschreven welke (milieu-)effecten zijn onderzocht om deze wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Het gaat dan bijvoorbeeld om de aanwezigheid van de rijksweg A13 op relatief korte afstand en de gevolgen van de aanleg van de A16 Rotterdam voor de beoogde bedrijfswoningen. Verzocht wordt hieraan in het ontwerpbestemmingsplan aandacht te besteden.

Beantwoording

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid inzake de bedrijfsverplaatsing komen te vervallen. Dit omdat het voornemen inmiddels voldoende concreet was en ook de noodzakelijke onderzoeken waren uitgevoerd. De bevoegdheid is daartoe omgezet in een directe bestemming.

2. Hoogheemraadschap van Delfland

2.1 In samenspraak met het hoogheemraadschap is voor de polder het waterplan Schieveen opgesteld. Dit waterplan maakt nadrukkelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan en dient ook een zodanige plek in het bestemmingsplan te krijgen. Daarnaast wordt verzocht om in de waterparagraaf de hoofdlijnen uit het waterplan en het bijbehorende afsprakenkader te beschrijven, alsook de status van deze stukken te beschrijven. Tevens heeft het hoogheemraadschap nog enkele inhoudelijke en tekstuele opmerkingen op het waterplan, die graag in een overleg worden doorgenomen.

Beantwoording

Zoals in de waterparagraaf is aangegeven, is deze paragraaf gebaseerd op het waterplan Schieveen. Daarmee hebben de hoofdlijnen van dit document een plaats gekregen in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het document integraal als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, waardoor ook het afsprakenkader voor eenieder inzichtelijk is. Bij vaststelling van het bestemmingsplan worden ook automatisch alle onderliggende onderzoeken vastgesteld, waaronder dus dit waterplan. Het is dus niet nodig om in de waterparagraaf de status van het document aan te geven. Het gevraagde overleg heeft inmiddels plaatsgevonden, waarop het waterplan is aangepast.

2.2 In de tekst wordt verwezen naar het waterplan uit 2005. Aangegeven is dat het waterplan 2013 hiervan een update. Aangezien het huidige plan geheel anders is dat het plan uit 2005, kan volgens het hoogheemraadschap niet gesproken worden van een update. Eventuele verwijzingen naar het waterplan 2005 zijn dan ook niet relevant.

Beantwoording

De passage over het waterplan 2005 is opgenomen om een stukje voorgeschiedenis kenbaar te maken. Juist omdat de plannen in polder Schieveen zijn gewijzigd, is het waterplan geactualiseerd. De tekst in de waterparagraaf is hierop verduidelijkt. Zoals in de

beantwoording onder 2.1 als is aangegeven, is de waterparagraaf vormgegeven op basis van het waterplan uit 2013. Verwijzingen naar het plan uit 2005 zijn dan ook niet aan de orde.

2.3 In de waterparagraaf is beschreven, dat voor het plangebied een beschermingsniveau van T=10 geldt. Dit klopt voor de gronden met een agrarische bestemming. Voor de gronden met de bestemming 'Natuur' is dit echter niet van toepassing. De provinciale waterverordening heeft voor natuurgebieden geen beschermingsniveau gedefinieerd.

Beantwoording

De betreffende passage in de waterparagraaf is naar aanleiding van deze reactie aangepast.

2.4. Het plan gaat uit van het verhogen van de waterpeilen in het broedseizoen. Hierdoor neemt echter de hoeveelheid beschikbare waterberging af. Om dit verlies te compenseren worden nieuwe watergangen, alsook natte en droge natuurvriendelijke oevers aangelegd. Verzocht wordt om in de waterparagraaf te vermelden, dat het aanleggen van deze oevers een voorwaarde is voor het kunnen opzetten van de waterpeilen.

Beantwoording

De betreffende passage in de waterparagraaf is naar aanleiding van deze reactie aangepast.

2.5 In de waterparagraaf is aangegeven, dat de geplande ontwikkelingen naar verwachting geen grote directe gevolgen hebben op het grondwater. Het verhogen van de waterpeilen in het voorjaar met als doel om hogere grondwaterstanden te bereiken ten behoeve van weidevogels heeft echter wel een relevante invloed.

Beantwoording

De betreffende passage in de waterparagraaf en het waterplan is naar aanleiding van deze reactie aangepast.

2.6 Verzocht wordt om de tekst aangaande het bouwen in buitendijkse gebieden aan te passen. Gesteld wordt dat versterking van waterkeringen onvermijdelijk om buitendijkse gebieden te beschermen tegen overstromingen. Dit is niet juist. Dergelijke gebieden worden niet beschermd door waterkeringen, maar door adaptief (waterrobuust) te bouwen en het nemen van maatregelen op het gebied van evacuatie en communicatie

Beantwoording

De betreffende passage in de waterparagraaf is naar aanleiding van deze reactie aangepast.

2.7 In de waterparagraaf wordt gesteld, dat watercompensatie noodzakelijk is als niet voldaan kan worden aan de gestelde bergingseis voor bebouwd gebied. Sinds medio 2014 is het beleid "Beperken en voorkomen wateroverlast" van toepassing. In dit beleidsstuk is het standstill-principe opgenomen, waardoor de genoemde bergingsnorm is komen te vervallen. Verzocht wordt om de tekst op dit punt aan te passen.

Beantwoording

De betreffende passage in het waterplan is naar aanleiding van deze reactie aangepast.

2.8 In de waterparagraaf is opgenomen, dat met uitzondering van de Oude Bovendijk geen waterkeringen in het plangebied zijn gelegen. Dit is niet juist. Rondom de tussenboezem zijn echter polderkades gelegen.

Beantwoording

De betreffende passage in de waterparagraaf is naar aanleiding van deze reactie aangepast.

3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

3.1 Eventuele (her)ontwikkelingen binnen een straal van 35 meter uit het hart van de K1-leiding 405070 en 15 meter uit het hart van de hogedruk aardgastransportleiding W-521 dienen zodanig geconstrueerd te worden, dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag als gevolg van een plasbrand of fakkelbrand. De gevels, daken en/of glasoppervlakten die gericht zijn naar de buisleidingen behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux $> 15 \text{ kW}/^2$. Bij de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventietoets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand/fakkelbrand op de gevel/het dak.

Beantwoording

Binnen de genoemde afstanden worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten direct mogelijk gemaakt. Wel is sprake van een nieuw bedrijfsperceel met bedrijfswoning. Deze woning is op alle relevante milieuthema's nader beschouwd.

3.2 Eventuele (her)ontwikkelingen binnen een straal van 35 meter uit het hart van de K1-leiding 405070 en 15 meter uit het hart van de hogedruk aardgastransportleiding W-521 dienen zodanig geconstrueerd te worden, dat aanwezigen bij een (dreigende) plasbrand/fakkelbrand goede ontvluchtingsmogelijkheden hebben.

Beantwoording

Zie beantwoording op reactie 3.1.

3.3 Verzocht wordt om zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

Beantwoording

Het advies om te zorgen voor een goede voorlichting wordt uiteraard ter harte genomen, maar betreft geen onderwerp dat in een bestemmingsplan kan worden geborgd.

4. Luchtverkeersleiding Nederland

In het bestemmingsplangebied staat het ontvangststation "Rotterdam B", dat onderdeel uit maakt van de communicatie-infrastructuur van de Luchtverkeersleiding Nederland. Dit ontvangststation is op de verbeelding aangeduid als 'zend-/ontvangstinstallatie' en is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Deze aanduiding is echter gesitueerd op de oude locatie en zonder het bijbehorende toetsingsvlak. Verzocht wordt om de nieuwe locatie op de verbeelding op te nemen. Daarnaast wordt gevraagd een regeling op te nemen, waarmee geborgd wordt dat indien de maximale bouwhoogte van een bouwplan het toetsingsvlak doorsnijdt, advies wordt ingewonnen bij de Luchtverkeersleiding Nederland.

Beantwoording

Op de verbeelding is de juiste locatie van het ontvangststation voorzien van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'. Daar waar in het bestemmingsplan een flexibiliteitsbepaling van toepassing is om af te kunnen wijken van de bestaande bouwhoogtes, is een voorwaarde opgenomen dat advies van de Luchtverkeersleiding noodzakelijk is.

5. Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam

In artikel 17 “Waarde – Archeologie -2” staat als marge van de toegestane verstoringsdiepte 1,5 meter beneden NAP vermeld. Dit dient echter 1,5 meter beneden maaiveld te bedragen. Verzocht wordt het artikel hierop aan te passen.

Beantwoording

Artikel 17 “Waarde – Archeologie -2” is hierop aangepast.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	69
Artikel 1 – Begrippen.....	69
Artikel 2 – Wijze van meten	75
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	76
Artikel 3 – Agrarisch	76
Artikel 4 – Bedrijf - Nutsbedrijf	82
Artikel 5 – Gemengd - 1	83
Artikel 6 – Gemengd - 2	87
Artikel 7 – Gemengd - 3	88
Artikel 8 – Groen	92
Artikel 9 – Natuur	93
Artikel 10 – Tuin	95
Artikel 11 – Verkeer - Wegverkeer.....	97
Artikel 12 – Water	98
Artikel 13 – Wonen	99
Artikel 14 – Leiding - Gas.....	101
Artikel 15 – Leiding - Olie	103
Artikel 16 – Waarde – Archeologie 1	105
Artikel 17 – Waarde – Archeologie 2	107
Artikel 18 – Waarde – Cultuurhistorie 2	109
Artikel 19 – Waterstaat - Waterbergingsgebied	110
Artikel 20 – Waterstaat - Waterkering.....	111
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	112
Artikel 21 – vrijwaringszone - buisleidingenstraat.....	112
Artikel 23 – wetgevingszone - wijzigingsgebied 1.....	113
Artikel 24 – Antidubbelregel.....	113
Artikel 25 – Algemene bouwregels	113
Artikel 26 – Algemene aanduidingsregels.....	113
Artikel 27 – Algemene afwijkingsregels	114
Artikel 28 – Algemene wijzigingsregels.....	114
Artikel 29 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren	114
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	116
Artikel 30 – Overgangsrecht.....	116
Artikel 31 – Slotregel.....	116
LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN.....	118
PARKEERNORMEN.....	120

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Natuur- en recreatiegebied Schieveen" met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2066SVNatuurpark-va02 van de gemeente Rotterdam.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Verbeelding:

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 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.

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte productie plaatsvindt, die een wezenlijke bijdrage aan de inkomensvorming levert.

1.7 Archeologisch deskundige:

het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.8 Archeologisch monument:

monument als bedoeld in artikel 1 onder c. van de Monumentenwet 1988.

1.9 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 Bebouwingspercentage:

een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen.

1.11 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.

1.12 Bedrijven:

de bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.13 Beperkt kwetsbare objecten:

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet behoren tot de categorie 'kwetsbare objecten';
- b. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- c. sport- en kampeerterrinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover deze objecten niet behoren tot de categorie 'kwetsbare objecten';
- d. andere objecten die met het onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet behoren tot de categorie 'kwetsbare objecten';
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.14 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan.

1.15 Bestaand:

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of mag worden gebouwd krachtens een verleende vergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.16 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.18 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, zoals aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen.

1.19 Bouwaanduidingen:

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

1.20 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.21 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwlaag:

het tussentwee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en een plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, zolder, souterrain, parkeerplint, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het theoretisch profiel van een kap wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

1.23 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 Bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.25 Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.26 Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 Dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel en een seksinrichting worden hier niet onder begrepen.

1.29 Extensieve dagrecreatie:

die vormen van natuurvriendelijke dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving die verder geen op de activiteit gerichte inrichting of organisatie vergen, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, zwemmen, vissen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.30 Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 Geluidzone - industrie:

een geluidzone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.32 Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder):

hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en kinderdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

1.33 Geurgevoelige objecten:

een object zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij.

1.34 Grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf dat overwegend gericht is op het houden van dieren en voor de bedrijfsvoering afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond die tot dat bedrijf behoort. Een intensieve veehouderij wordt hier niet toe gerekend.

1.35 Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.36 Intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is, dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer voor het houden van vee, pluimvee en nertsen, waarbij dit houden van vee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet, het houden van melkrundvee, schapen of paarden en het houden van dieren uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.

1.37 Kwetsbare objecten:

- a. woningen, met uitzondering van:
 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot deel van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.;

1.38 Maaiveld:

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

1.39 Maatschappelijk:

voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

1.40 Milieudeskundige:

de DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.41 NAP:

het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

1.42 Openbare nutsvoorzieningen:

op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).

1.43 Peil (straat-):

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.44 Plattelandswoning:

Een voormalige bedrijfswoning als bedoeld in artikel 1.1a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.45 Publieke dienstverlening:

bestuursorganen van de overheid en de daaraan gekoppelde ambtelijke diensten ten behoeve van de beleidsvoorbereiding en -uitvoering, alsmede politie, brandweer, reinigingsdiensten, gezondheidsdiensten.

1.46 Straatmeubilair:

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

1.47 Tuin:

terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

1.48 Verblifsrecreatie:

vormen van recreatie die hoofdzakelijk gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf.

1.49 Verbrede landbouw:

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering;

1.50 Water:

waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

1.51 Wet geluidhinder:

de Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.52 Wet ruimtelijke ordening:

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

1.53 Woningwet:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven, in de zin van een grondgebonden veehouderij;
- b. agrarisch natuur-, landschaps- en waterbeheer;
- c. weidegrond;
- d. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroep en bedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' tevens voor een loonwerkbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens voor glastuinbouw;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' tevens voor volkstuinten;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor een onbebouwd parkeerterrein;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' tevens voor een mast ten behoeve van radiocommunicatieapparatuur ten dienste van het vliegverkeer;
- j. in afwijking van het bepaalde onder a is het op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – 1" toegestaan dieren te houden onder de voorwaarde dat het woon- en leefklimaat op de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt aangetast en het gebruik aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt.

met daaraan ondergeschikt:

- k. extensieve dagrecreatie;

met daarbij behorende:

- l. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
- m. ruiterspaden;
- n. openbare nutsvoorzieningen;
- o. speel- en groenvoorzieningen;
- p. water en in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- q. waterbassins;
- r. tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de tot "Agrarisch" aangewezen gronden gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. gebouwen, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van kleinschalige voorzieningen van openbaar nut, mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' geen nieuwe bedrijfsgebouwen zijn toegestaan;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' dienen bouwwerken landschappelijk te worden ingepast;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- d. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien meerdere bouwvlakken met elkaar verbonden zijn met een relatielijn, worden deze vlakken gezamenlijk als één bouwvlak beschouwd;
- e. per agrarisch bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is bepaald dat geen bedrijfswoning is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' is één bedrijfswoning of één plattelandswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf, waarbij het bepaalde in lid 3.2.4 van toepassing is;
- g. het bebouwd oppervlak, exclusief bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag per bouwvlak niet meer dan 50% bedragen, tenzij op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is bepaald.

3.2.2 *Bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen.

3.2.3 *Kassen*

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende bouwregels:

- a. de goothoogte van kassen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kassen mag niet meer dan 8 meter bedragen.

3.2.4 *Bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van een bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken gelden bovendien de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. gebouwen mogen met kap of opbouw worden afgedekt die blijft onder het theoretisch profiel van 60 graden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
- f. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 respectievelijk 6 meter bedragen.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van een mast ten behoeve van radiocommunicatieapparatuur voor het vliegverkeer, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', mag niet meer dan 30 meter bedragen;
- c. de hoogte van hooibergen, krachtvoer-, kunstmest- en ruwvoedersilo's mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Afwijking van de bouwregels

3.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder a en toestaan dat buiten het bouwvlak gebouwen worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak per gebouw niet meer dan 25 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

3.3.2 Afwijken van de hoogtematen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.2 onder a en 3.2.4 onder a en toestaan dat de goothoogte voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 8 meter;
- b. het bepaalde in 3.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 12 meter;
- c. het bepaalde in 3.2.3 onder a en toestaan dat de goothoogte voor kassen wordt vergroot tot niet meer dan 8 meter;
- d. het bepaalde in 3.2.3 onder b en toestaan dat de bouwhoogte voor kassen wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het bepaalde in 3.2.5 onder c en toestaan dat de bouwhoogte voor (toren)silo's en verticale warmteopslag tanks wordt vergroot tot niet meer dan 25 meter.

3.3.3 Voorwaarden

De in 3.3.1 en 3.3.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de afwijking noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de maximale bouwhoogte geen belemmering vormt voor de toetsingszone, behorende bij de binnen het plangebied aanwezige zend- en ontvangstinstallatie of schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder daarvan en waaruit blijkt dat van belemmeringen geen sprake is.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Bedrijfswoningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

3.4.2 *Verbod van functieverandering*

Onder strijdig gebruik wordt tenminste verstaan een functieverandering van het gebruik van gebouwen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 *Werken-aan-huisregeling*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder b teneinde andere bedrijfsactiviteiten toe te staan, dan de bedrijfsactiviteiten die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

3.5.2 *Verbrede landbouw en/of nevenactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en toestaan dat verbrede landbouw en/of nevenactiviteiten worden uitgeoefend, onder voorwaarde dat:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 70 m²;
- b. de activiteiten geen sterk verkeersaantrekkende werking hebben;
- c. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

3.5.3 *Kleinschalige detailhandel en/of horeca*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en toestaan dat kleinschalige detailhandel en/of horeca worden uitgeoefend, onder voorwaarde dat:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. de activiteiten geen sterk verkeersaantrekkende werking heeft;
- c. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, vallend buiten het bouwvlak, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, tenzij het kavelpaden betreft ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering;
- b. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- c. het scheuren, omploegen of vernietigen van graslandvegetatie;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kades en aanlegplaatsen;
- f. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting, alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

3.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Agrarisch" te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een oppervlakte van 1,5 ha per bedrijf, met dien verstande dat de toename van het oppervlak niet meer mag bedragen dan 20% van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de vergroting moet noodzakelijk zijn vanuit bedrijfseconomisch oogpunt voor een agrarisch bedrijf;
- c. op grond van deze wijziging mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
- d. het woon- en leefklimaat op de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt geschaad;
- e. de gebruiksmogelijkheden, overeenkomstig de bestemmingen op naastgelegen percelen, mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.2 *Wijziging naar recreatieve voorziening*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Agrarisch" te wijzigen ingeval van bedrijfsbeëindiging of indien het agrarisch bedrijf niet langer de agrarische functie kan vervullen, ten behoeve van de vestiging recreatieve voorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik dient plaats te vinden binnen de bestaande bedrijfsgebouwen die zijn gesitueerd binnen een bouwvlak;
- b. het hergebruik mag geen verkeersaantrekkende activiteiten betreffen die de omgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen uit het zicht van de openbare weg. Dit dient bij de aanvraag aangetoond te worden;
- c. het hergebruik dient aanvaardbaar te zijn in milieuhygiënisch opzicht;
- d. het hergebruik mag geen onevenredige(milieuhygiënische) belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven alsmede voor omliggende woningen.

Artikel 4 – Bedrijf - Nutsbedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf - Nutsbedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gemaal;

met daarbij behorende:

- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
- c. water en in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. gebouwen mogen met kap of opbouw worden afgedekt die blijft onder het theoretisch profiel van 60 graden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
- f. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 respectievelijk 6 meter bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 5 – Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.4.1;
- b. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- c. agrarisch waterbeheer;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
- e. extensieve dagrecreatie;

met daaraan ondergeschikt:

- f. horeca;
- g. detailhandel;
- h. voorzieningen ten behoeve van activiteiten gericht op educatie en voorlichting;
- i. vergader- en/of trainingsruimten;
- j. kantoor;
- k. verblijfsrecreatie;

met de daarbij behorende:

- l. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
- m. ruiterspaden;
- n. openbare nutsvoorzieningen;
- o. speel- en groenvoorzieningen;
- p. water en in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- q. waterbassins;
- r. (moes)tuinen, boomgaarden en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in de tot "Gemengd - 1" aangewezen gronden gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. gebouwen, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van kleinschalige voorzieningen van openbaar nut, mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', mag een bouwvlak voor niet meer dan het aangegeven percentage bebouwd worden;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen;

5.2.3 *Bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van een bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken gelden bovendien de volgende regels:

- a. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- b. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. gebouwen mogen met kap of opbouw worden afgedekt die blijft onder het theoretisch profiel van 60 graden;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw;
- e. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 respectievelijk 6 meter bedragen.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van hooibergen, krachtvoer-, kunstmest- en ruwvoedersilo's mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 **Afwijking van de bouwregels**

5.3.1 *Afwijken van de hoogtematen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.2.2 onder a en 5.2.3 onder a en toestaan dat de goothoogte voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 8 meter;
- b. het bepaalde in 5.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 12 meter.

5.3.2 *Voorwaarden*

De in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de afwijking noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Dieren*

Met betrekking tot het bepaalde in lid 5.1 onder a geldt dat het houden van dieren uitsluitend is toegestaan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de dieren worden gehouden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 1" of "specifieke vorm van bedrijf - 2"; buiten deze aanduiding is het houden van dieren niet toegestaan;
- b. diersoorten waarvoor op basis van de Wet geurhinder en veehouderij/het Activiteitenbesluit een vaste afstand vanaf het emissiepunt van minimaal 50 meter tot

geurgevoelige objecten geldt, te weten onder meer koeien, kalfjes, paarden en pony's, mogen alleen gehouden worden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 2";

- c. voor andere diersoorten dan genoemd onder b geldt dat zij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 1" en/of "specifieke vorm van bedrijf - 2" alleen gehouden mogen worden indien voldaan kan worden aan de geurnormen genoemd in de Wet geurhinder en veehouderij/het Activiteitenbesluit.

5.4.2 Horeca

Horeca als bedoeld in 5.1 onder f is toegestaan met dien verstande dat:

- a. het lichte horeca betreft, wat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak, koffie, thee en frisdranken en met uitzondering van alcoholische dranken. Hierbij kan gedacht worden aan koffie- of theehuis;
- b. het totale bruto vloeroppervlak niet meer dan 300 m² bedraagt, waarbij geldt dat het totale bruto vloeroppervlak inclusief de in 5.4.2 bedoelde detailhandel niet meer dan 360 m² bedraagt;
- c. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

5.4.3 Detailhandel

Detailhandel als bedoeld in 5.1 onder g is toegestaan met dien verstande dat:

- a. het detailhandel in streekeigen producten of ter plaatse vervaardigde goederen/producten betreft;
- b. het totale bruto vloeroppervlak niet meer dan 80 m² bedraagt, waarbij geldt dat het totale bruto vloeroppervlak inclusief met de in 5.4.1 bedoelde horeca niet meer dan 360 m² bedraagt;
- c. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

5.4.4 Voorzieningen ten behoeve van activiteiten gericht op educatie en voorlichting

Voorzieningen ten behoeve van activiteiten gericht op educatie en voorlichting als bedoeld in 5.1 onder h zijn toegestaan met dien verstande dat:

- a. het totale bruto oppervlak niet meer dan 50 m² bedraagt;
- b. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

5.4.5 Vergader- en/of trainingsruimten

Vergader- en/of trainingsruimten als bedoeld in 5.1 onder i zijn toegestaan met dien verstande dat:

- a. het totale bruto oppervlak niet meer dan 70 m² bedraagt;
- b. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

5.4.6 Verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie als bedoeld in 5.1 onder k is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het totale bruto oppervlak niet meer dan 100 m² mag bedragen;
- b. ten hoogste ruimte wordt geboden voor 8 slaappleatsen;
- c. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

5.5 Afwijking van de gebruiksregels

5.5.1 *Andere diersoorten en dieraantallen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 onder a en toestaan dat andere dan de genoemde diersoorten worden gehouden en/of het aantal dieren van de genoemde diersoorten wordt uitgebreid, met dien verstande dat:

- a. het woon- en leefklimaat op de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt geschaad;
- b. het gebruik aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt.

Artikel 6 – Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelige functies;
- b. vergader- en/of trainingsruimten;
- c. tentoonstelling-, atelier en hobbyruimten;
- d. voorzieningen ten behoeve van activiteiten gericht op educatie en voorlichting;

met de daarbij behorende:

- e. kantoor- en werkruimten;
- f. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
- g. openbare voorzieningen;
- h. tuinen, erven, speel- en groenvoorzieningen;
- i. water en in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op of in de tot "Gemengd - 2" aangewezen gronden gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. gebouwen, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van kleinschalige voorzieningen van openbaar nut, mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', mag een bouwvlak voor niet meer dan het aangegeven percentage bebouwd worden.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 meter bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 7 – Gemengd - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden veehouderij, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend de volgende diersoorten gehouden mogen worden:
 - I. vleeskoeien, waarbij het maximum aantal vleeskoeien is begrensd op 150;
 - II. schapen, waarbij het maximum aantal schapen is begrensd op 10;
 - III. paarden.
 2. de dieren genoemd onder 1 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' gehouden mogen worden;
 - b. paardenpension;
 - c. loonbedrijf;
 - d. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
 - e. agrarisch waterbeheer;
 - f. weidegrond;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' tevens voor het wonen in een plattelandswoning, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf;
 - i. dagrecreatief medegebruik;
- met daaraan ondergeschikt:
- j. horeca;
 - k. detailhandel;
 - l. voorzieningen ten behoeve van activiteiten gericht op educatie en voorlichting;
 - m. vergader- en/of trainingsruimten;
 - n. verblijfsrecreatie;
- met de daarbij behorende:
- o. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
 - p. ruiterspaden, paardenbak en paddocks;
 - q. openbare nutsvoorzieningen;
 - r. speel- en groenvoorzieningen;
 - s. water en in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - t. waterbassins;
 - u. (moes)tuinen, boomgaarden en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op of in de tot "Gemengd - 3" aangewezen gronden gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. gebouwen, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van kleinschalige voorzieningen van openbaar nut, mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

7.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen.

7.2.3 Woningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een woning, als bedoeld in artikel 7.1 onder g en h, en de bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- b. de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. gebouwen mogen met kap of opbouw worden afgedekt die blijft onder het theoretisch profiel van 60 graden;
- d. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 respectievelijk 6 meter bedragen.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van hooibergen, krachtvoer-, kunstmest- en ruwvoedersilo's mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. paardenbakken en/of paardenstapmolens zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 1. niet meer dan 2 paardenbakken en 1 paardenstapmolen zijn toegestaan;
 2. het oppervlak van een paardenbak niet meer dan 1.200 m² mag bedragen;
 3. het oppervlak van een paardenstapmolen niet meer dan 350 m² mag bedragen;
 4. de afstand van een paardenbak en/of paardenstapmolen tot een woning van derden niet minder dan 50 meter mag bedragen;
 5. de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 6. per paardenbak vier lichtmasten zijn toegestaan, met dien verstande dat de hoogte van een lichtmast niet meer dan 8 meter mag bedragen.

7.3 Afwijking van de bouwregels

7.3.1 Afwijken van de hoogtematen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 7.2.2 onder a en 7.2.3 onder a en toestaan dat de goothoogte voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 8 meter;
- b. het bepaalde in 7.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 12 meter;

7.3.2 Voorwaarden

De in 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de afwijking noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijk agrarisch deskundige.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Diersoorten

Met betrekking tot de in 7.1 onder a sub 1 genoemde dieren geldt, dat indien sprake is van diersoorten waarvoor op grond van de Wet geurhinder en veehouderij of het Activiteitenbesluit een vaste afstand vanaf het emissiepunt tot omliggende geurgevoelige objecten van minimaal 50 meter geldt, deze diersoorten onbegrensd zijn toegestaan.

7.4.2 Horeca

Horeca als bedoeld in 7.1 onder j is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het lichte horeca betreft, wat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak, koffie, thee en frisdranken en met uitzondering van alcoholische dranken. Hierbij kan gedacht worden aan koffie- of theehuis;
- b. het totale bruto vloeroppervlak niet meer dan 250 m² bedraagt;
- c. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

7.4.3 Detailhandel

Detailhandel als bedoeld in 7.1 onder k is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het detailhandel in streekeigen producten of ter plaatse vervaardigde goederen/producten betreft;
- b. het totale bruto vloeroppervlak niet meer dan 100 m² bedraagt;
- c. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

7.4.4 Voorzieningen ten behoeve van activiteiten gericht op educatie en voorlichting

Voorzieningen ten behoeve van activiteiten gericht op educatie en voorlichting als bedoeld in 7.1 onder l zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het totale bruto oppervlak niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

7.4.5 Vergader- en/of trainingsruimten

Vergader- en/of trainingsruimten als bedoeld in 7.1 onder m zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het totale bruto oppervlak niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

7.4.6 Verblifsrecreatie

Verblifsrecreatie als bedoeld in 7.1 onder n is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het totale bruto oppervlak niet meer dan 300 m² mag bedragen;
- b. de oppervlakte per verblifsruimte niet meer dan 75 m² mag bedragen;
- c. ten hoogste ruimte wordt geboden voor 24 slaappleatsen;
- d. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

7.5 Afwijking van de gebruiksregels

7.5.1 Andere diersoorten en dieraantallen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 onder a en toestaan dat andere dan de genoemde diersoorten worden gehouden en/of het aantal dieren van de genoemde diersoorten wordt uitgebreid, met dien verstande dat:

- a. het woon- en leefklimaat op de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt geschaad;
- b. het gebruik aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt.

Artikel 8 – Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
- c. ruiterspaden;
- d. kleinschalige speelvoorzieningen;
- e. water en in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

Op of in de tot "Groen" aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bruggen en duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan twee meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes en dergelijke, niet groter dan 80 m³.

Artikel 9 – Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, versterking en ontwikkeling van:
 - 1. de cultuurhistorische waarden in de vorm van het waardevolle verkavelingspatroon;
 - 2. de landschapswaarden in de vorm van de waardevolle openheid;
 - 3. de natuurwaarden in de vorm van waardevolle graslanden, weidevogelgebieden, sloot- en oeervervegetaties;
- b. weidegrond;
- c. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- d. agrarisch waterbeheer;

met daaraan ondergeschikt:

- e. extensieve dagrecreatie;

met daarbij behorende:

- f. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
- g. ruiterspaden;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. speel- en groenvoorzieningen;
- j. water en in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- k. waterbassins.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op of in de tot "Natuur" aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes en dergelijke,
- b. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer geldt, dat deze niet meer dan 80 m³ mogen bedragen.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, tenzij het kavelpaden betreft ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering;
- b. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- c. het scheuren, omploegen of vernietigen van graslandvegetatie;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kades en aanlegplaatsen;
- f. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting, alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

9.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 9.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.3.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 9.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor de onder 9.1 lid a bedoelde cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig wordt of kan worden verkleind.

Artikel 10 – Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bestemming;
- c. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming zijn toegelaten, dan wel bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het hoofdgebouw die krachtens de aangrenzende bestemming "Gemengd - 2" zijn toegelaten;
- d. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein uitgesloten" voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen niet zijn toegestaan;
- e. water en in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitstekende delen aan gebouwen zijn toegestaan;
- b. bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zijn toegestaan, waarbij geldt dat per hoofdgebouw en per bouwperceel:
 1. de gezamenlijke maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het bouwperceelsgedeelte met de bestemming "Tuin" minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de gezamenlijke maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het bouwperceelsgedeelte met de bestemming "Tuin" tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 3. de gezamenlijke maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het bouwperceelsgedeelte met de bestemming "Tuin" meer dan 500 m² bedraagt;
 4. het bouwperceelsgedeelte met de bestemming "Tuin" in ieder geval niet meer dan 50% mogen worden bebouwd, waarbij de lid 10.2.1 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten worden meegerekend;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw;
- d. voor de bouwpercelen die aan de Oude Bovendijk liggen, geldt dat bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter de gevel gesitueerd moeten worden, die gericht is op de Oude Bovendijk en het verlengde daarvan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' geldt dat:
 1. in afwijking van het bepaalde onder b niet meer dan 5% van de gronden met de bestemming "Tuin" mag worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, waarbij de in 10.2.1 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten worden meegerekend;

2. in afwijking van het bepaalde onder c ten behoeve van de realisatie van een hooischaar de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b, c en d geldt dat:
1. in geval de maatvoering van bestaande gebouwen de maximaal toegestane maatvoering overschrijdt, deze overschrijding voor de desbetreffende gebouwen als maximaal toegestane maatvoering geldt;
 2. in geval de afstand van bestaande gebouwen minder is dan de minimaal toegestane afstand, deze afstand voor de desbetreffende gebouwen als minimale afstand geldt.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers zijn toegestaan.

Artikel 11 – Verkeer - Wegverkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer – Wegverkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
- b. ruiterspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

Op de voor "Verkeer – Wegverkeer" bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet meer dan 10 m³ mogen bedragen;
- b. gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes en dergelijke, niet meer dan 80 m³ mogen bedragen.

Artikel 12 – Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. oeververbindingen;

met de daarbij behorende:

- e. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

Op de voor "Water" bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde) van waterstaatkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.
- b. gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes en dergelijke, niet groter dan 80 m³.

Artikel 13 – Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf;

met daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
- d. speel- en groenvoorzieningen;
- e. water en in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximaal één hoofdgebouw is toegestaan;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- d. gebouwen mogen met kap of opbouw worden afgedekt die blijft onder het theoretisch profiel van 60 graden;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel en tot één meter achter de voorgevelrooilijn van het aangrenzende hoofdgebouw, maximaal één meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan drie meter bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Algemeen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

13.3.2 *Verbod van functieverandering*

Onder strijdig gebruik wordt tenminste verstaan een functieverandering van het gebruik van gebouwen.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

13.4.1 *Werken-aan-huisregeling*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.3.1 onder b, teneinde andere bedrijfsactiviteiten toe te staan, dan de bedrijfsactiviteiten die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 14 – Leiding - Gas

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding – Gas” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding met een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter zoals aanwezig in de bestaande situatie.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Verbod

Op de voor “Leiding – Gas” bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan “Leiding – Gas”, binnen bedoelde zone niet worden gebouwd.

14.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 14.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming “Leiding – Gas” en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

14.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie “Leiding – Gas” mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³.

14.3 Omgevingsvergunning voor afwijking van de bouwregels

14.3.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in 14.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan “Leiding – Gas”.

14.3.2 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.4.1 Verbod

Op de voor “Leiding – Gas” bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;

- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen;
- i. werkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

14.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

14.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in 14.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren ervan.

14.4.5 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

Artikel 15 – Leiding - Olie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding – Olie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse olietransportleiding.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Verbod

Op de voor "Leiding – Olie" bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan "Leiding – Olie", binnen bedoelde zone niet worden gebouwd.

15.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 15.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Leiding – Olie" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

15.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie "Leiding – Olie" mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³.

15.3 Omgevingsvergunning voor afwijking van de bouwregels

15.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in 15.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan "Leiding – Olie".

15.3.2 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.4.1 Verbod

Op de voor "Leiding – Olie" bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);

- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen.

15.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

15.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in 15.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren ervan.

15.4.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

Artikel 16 – Waarde – Archeologie 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie 1” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 16.3.1.

16.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 16.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

16.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden:

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;

- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

16.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

16.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

16.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 17 – Waarde – Archeologie 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie 2” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 17.3.1.

17.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 17.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

17.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden:

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;

- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

17.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

17.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

17.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 18 – Waarde – Cultuurhistorie 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Cultuurhistorie 2" aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 In aanvulling op de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, geldt voor de als "Waarde - Cultuurhistorie 2" bestemde gronden, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afgedekt zijn met een kap, voor zover deze kap vanaf de straatzijde zichtbaar is, bij herbouw afgedekt dienen te worden met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de kapvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw).

18.3 Omgevingsvergunning voor het slopen

18.3.1 Op de voor "Waarde - Cultuurhistorie 2" bestemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

18.3.2 In afwijking van het bepaalde in 18.3.1 is geen vergunning vereist ingeval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is;
- d. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

18.3.3 Vergunning wordt verleend indien:

- a. sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleiding van de bebouwing.

18.3.4 Alvorens te beslissen op een aanvraag, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Artikel 19 – Waterstaat - Waterbergingsgebied

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat – Waterberging” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterberging.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming “Waterstaat – Waterberging”, mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan “Waterstaat – Waterberging”, niet binnen bedoelde zone worden gebouwd.

19.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 19.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming “Waterstaat – Waterberging” en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

19.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie waterstaat - waterberging mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuren, duikers, keerwanden, beschoeiingen e.d.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits de waterbergende functie niet wordt belemmerd.

19.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de waterbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

Artikel 20 – Waterstaat - Waterkering

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat – Waterkering” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming “Waterstaat – Waterkering”, mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan “Waterstaat – Waterkering”, niet binnen bedoelde zone worden gebouwd.

20.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 20.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming “Waterstaat – Waterkering” en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

20.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie waterstaat - waterkering mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuren, duikers, keerwanden, beschoeiingen e.d.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

20.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 21 – vrijwaringszone - buisleidingenstraat

21.1 Bouwregels

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-buisleidingenstraat' geldt dat:

- a. geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

21.2 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 21.1 onder b voor het bouwen van beperkt kwetsbare objecten indien een verantwoording van het groepsrisico is gegeven. Alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de buisleidingenstraat.

21.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigingen in die zin dat de aanduiding 'vrijwaringszone-buisleidingenstraat' wordt gewijzigd, indien de wijziging van de aanduiding op grond van de Structuurvisie Buisleidingen of het Besluit externe veiligheid buisleidingen noodzakelijk is. Alvorens de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de buisleidingenstraat.

Artikel 22 – vrijwaringszone - molenbiotoop

22.1 Beperking bouwhoogte

Op de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' geldt met betrekking tot de bouw van bouwwerken, dat de hoogte ten opzichte van NAP niet meer bedraagt dan $\frac{1}{30}$ van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en het middelpunt van de molen, vermeerderd met 6 meter.

22.2 Afwijken beperking bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.1, ten behoeve van het bouwen tot een grotere bouwhoogte, zoals toegestaan in of krachtens de overige bepalingen van het plan, mits de windvangzone van de molen of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 23 – wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

23.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming "Natuur" ten behoeve van de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarde:

- a. de gronden dienen voor de nieuwe functie/bestemming te zijn aangekocht door een erkende natuur- of landschapsbeherende instantie, het waterschap of de gemeente of een dergelijke aankoop dient in voldoende mate verzekerd te zijn.

23.2 Toepassingscriteria

aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 23.1 kan slechts toepassing worden gegeven indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 24 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 25 – Algemene bouwregels

25.1 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

25.1.1 Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als toelaatbaar worden aangehouden.

25.1.2 In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 25.1.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

25.2 Wijze van afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding informatie verschaft over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

Artikel 26 – Algemene aanduidingsregels

26.1 Gezoned industrie terrein

Binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn - in afwijking van het bepaalde in de betreffende bestemmingen - geen nieuwe geluidgevoelige functies toegestaan.

26.2 Luchtvaartverkeerszone

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone' zijn nieuwe geluidgevoelige functies niet toegestaan.

26.3 Vogelkijkhut

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – 2' geldt, dat binnen het gehele aanduidingsvlak één vogelkijkhut gebouwd mag worden.

Artikel 27 – Algemene afwijkingsregels

27.1 Algemeen

27.1.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane goothoogte, bouwhoogte, afstands-, oppervlakte- en inhoudsmaten met ten hoogste 10 %.

27.1.2 De in 27.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 28 – Algemene wijzigingsregels

28.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 meter mag bedragen, de afwijking ten opzichte van het bestaande bouwvlak niet meer dan 20% van het oppervlak betreft en geen belangen van derden worden geschaad.

Artikel 29 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

29.1 Parkeerbehoefte

- a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- b. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels.

29.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid;
- b. de aard, de capaciteit, de plaats en de inrichting van de gelegenheid voor het laden of lossen;
- c. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- of stallinggelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

29.3 Afwijken van de regels

29.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 29.1 indien:

- a. uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- b. de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereisovereenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk belang is gemoeid;
- c. er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden aangelegd uit de grondopbrengst;
- d. de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

29.3.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkingsmogelijkheden als bedoeld in 29.3.1.

29.4 Vaststellen beleidsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in dit artikel opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage).

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 30 – Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

30.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

30.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 30.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

30.1.3 Het bepaalde in 30.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

30.2 Overgangsrecht gebruik

30.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

30.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 30.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

30.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 30.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

30.2.4 Het bepaalde in 30.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 31 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Natuur- en recreatiegebied Schieveen”, gemeente Rotterdam.

LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551	5629		Kantines	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

PARKEERNORMEN

Parkeernormen voor de oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, inclusief gebiedsindeling behorend bij de algemene regel 'voorwaardelijke verplichting over parkeren' (artikel 10).

Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente

Begripsbepalingen

1. Parkeerzone A:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 paars zijn gekleurd.
2. Parkeerzone B:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 groen zijn gekleurd.
3. Parkeerzone C:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 noch tot zone A, noch tot zone B behoren.
4. Sector 1:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 paars zijn gekleurd.
5. Sector 2:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 oranje zijn gekleurd.
6. Sector 3:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 geel zijn gekleurd.
7. Sector 4:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 groen zijn gekleurd.

Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming

1. Capaciteit parkeergelegenheid Werken, Winkelen, Horeca, Sport en Recreatie, Gezondheidszorg, Onderwijs en Cultuur.
2. De capaciteit van de parkeergelegenheid ten behoeve van de in lid 1 bedoelde categorieën van gebouwen is opgenomen in de bij deze bijlage behorende tabel.

Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit

De capaciteit van een parkeergelegenheid wordt in hele getallen vastgesteld. In voorkomende gevallen vindt afronding op de gebruikelijke wijze plaats, derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden.

Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen

Bij een verbouwing, niet zijnde sloop/nieuwbouw, waarbij de parkeerdruk toeneemt, wordt het aantal parkeerplaatsen, vereist volgens de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel, verminderd met het aantal parkeerplaatsen dat vereist was of zou zijn voor de verbouwing.

Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voor parkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van ten minste 65 m² die nadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6 stallingsplaats per woning.

Artikel 5 Ontheffing parkeereis

Een parkeereis wordt niet gesteld bij een verbouwing waarbij noch een wijziging in het gebruik van het gebouw, noch een uitbreiding van het vloeroppervlak ervan plaats vindt.

Artikel 6 Supermarkt

Als supermarkt worden aangemerkt winkelbestemmingen met een bruto vloeroppervlak van 600 m² of meer.

Artikel 7 Afwijkingen van de tabel

Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de vaststelling van de capaciteit van een parkeergelegenheid worden afgeweken van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel.

De capaciteit van een parkeergelegenheid ten behoeve van gebouwen, welke niet in de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel voorkomen, wordt per geval vastgesteld. Daarbij wordt, voor zover mogelijk, aansluiting gezocht bij vergelijkbare gebouwen, vermeld in deze tabel.

Tabel

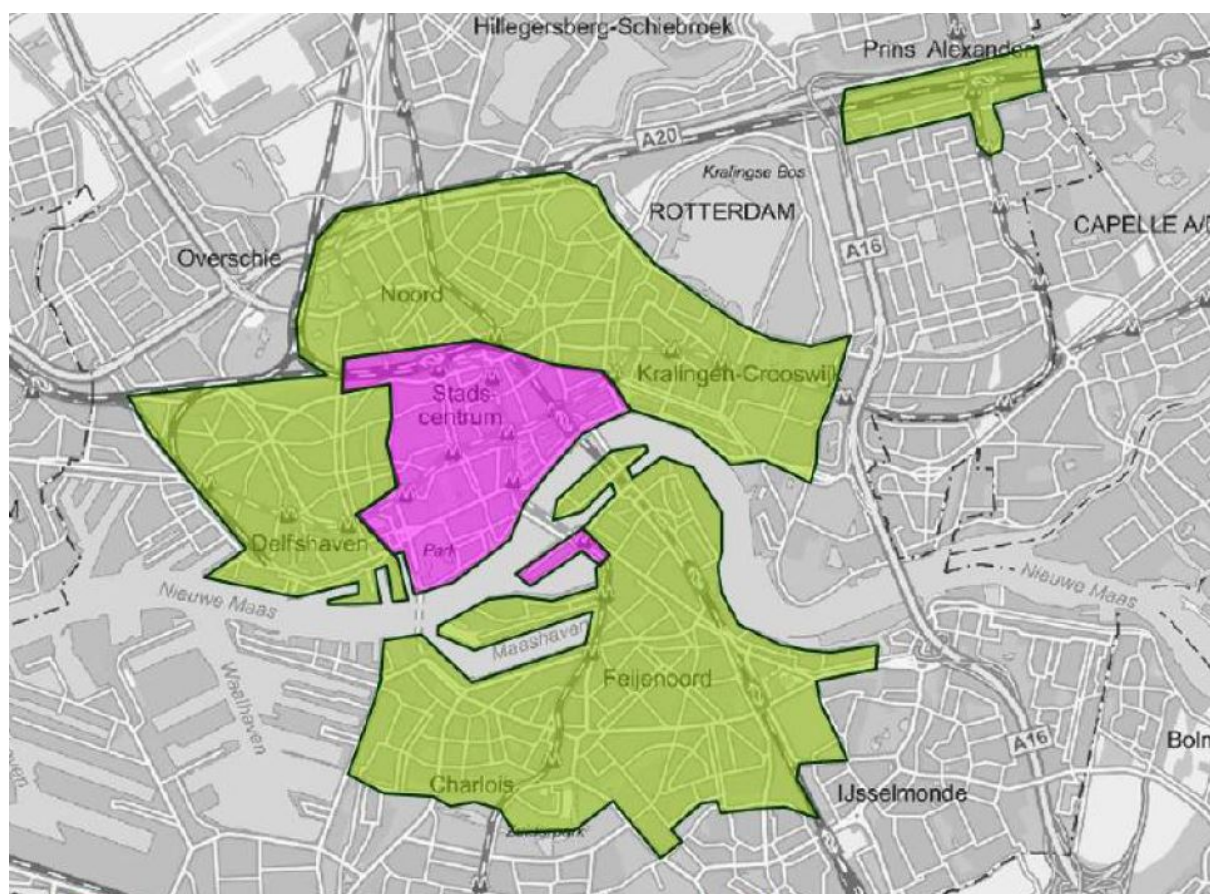
Gebruiksoppervlakte (m ²)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 - 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 - 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 - 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120+	1,2	1,2	1,4	1,8

Per 100 m ² bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
	MAX.	MIN.	MIN.
Werken			
Kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*	1,20	2,00	2,50
Kantoor*	0,76	1,00	1,20
Arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats, etc)*	0,67	1,20	2,00
Bedrijfsverzamelgebouw	0,72	0,80	0,80
Winkelen			
Winkel***	0,38	2,50	2,50
Supermarkt***	0,38	2,50	2,50
Grootschalige detailhandel***	n.v.t.	4,50	5,50
Bouwmarkt / tuincentrum / kringloopwinkel	n.v.t.	2,20	2,20
Showroom**	0,26	0,60	1,00
Sport en recreatie			
Gymzaal / sporthal binnen#	0,08	1,70	2,00
Sportveld buien (per ha netto terrein)##	0,65	13,00	13,00
Dansstudio / sportschool	0,10	2,00	3,00
Squashbaan (per baan)	0,10	1,00	1,00

Tennisbaan (per baan)	0,20	2,00	2,00
Golfbaan (per hole)	n.v.t.	n.v.t.	6,00
Bowlingcentrum / biljartzaal (per baan/tafel)	0,08	1,50	1,50
Zwembad (per 100 m ² opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
Volkstuinen / nutstuinen (per tuin)	0,30	0,30	0,30
Manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,30
Jachthaven (per ligplaats)	0,05	0,50	0,50
Evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	0,03	4,00	5,00
Overdekte speeltuin / hal	0,30	3,00	3,00
Cultuur			
Museum / bibliotheek	0,02	0,50	0,90
Bioscoop / theater / schouwburg (per zitplaats)	0,01	0,10	0,20
Sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum	0,10	1,00	1,00
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.; per zitplaats / bezoekersplaats)	0,01	0,10	0,10
Begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)	15,00	15,00	15,00
Horeca			
Café / bar	0,40	4,00	6,00
Restaurant	1,60	8,00	12,00
Hotel (per kamer)	0,50	0,50	0,50
Discotheek / feestruimte	0,70	7,00	10,00
Cafeteria / snackbar	0,40	4,00	6,00
Onderwijs			
Crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang****	1,00	1,00	1,00
Basisonderwijs (per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Vorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo; per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO)	0,50	2,00	3,00
Gezondheidszorg			
Ziekenhuis (per bed)	1,50	1,50	1,50
Verpleeghuis (per wooneenheid)	0,50	0,50	0,50
Apotheek	1,70	1,70	1,70
1 ^e lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut; per behandelkamer)	0,53	2,00	3,00

Verwijzingen
* 1 arbeidsplaats = 25 - 35 m ²
** 1 arbeidsplaats = 35 - 50 m ²
*** 1 arbeidsplaats = 40 m ²
**** 1 arbeidsplaats = 60 - 65 m ²
Gymlokalen met alleen een schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 - 0,2 pp per bezoekersplaats
Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveld en toiletten

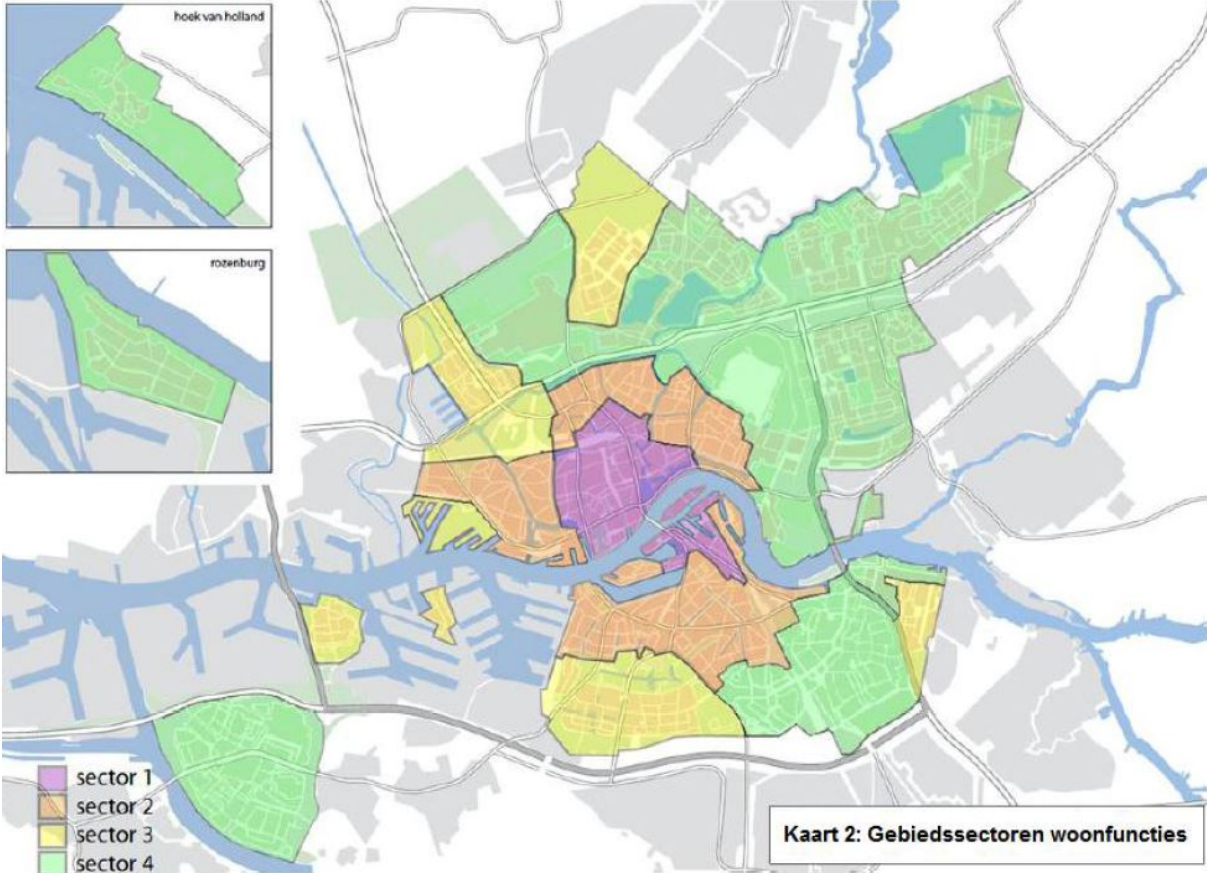
Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties



- Sector (A) Centrum
- Sector (B) Knooppunten en stadswijken
- Overig gebied: Sector (C) Overig gebied

**Kaart 1:
Gebiedssectoren niet-woonfuncties**

Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties



III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING

VERKLARING

Plangebied
Natuur- en recreatiegebied Schieveen

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- B-NB Bedrijf - Nutsbedrijf
- GD-1 Gemengd - 1
- GD-2 Gemengd - 2
- GD-3 Gemengd - 3
- G Groen
- N Natuur
- T Tuin
- V-WE Verkeer - Wegverkeer
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- L-G Leiding - Gas
- L-O Leiding - Olie
- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WR-C2 Waarde - Cultuurhistorie 2
- WS-WB Waterstaat - Waterbergingsgebied
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone - buisleidingenstraat
- vrijwaringszone - molenbiotop
- wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1

Funcieaanduidingen

- (a) agrarisch
- (al) agrarisch loonbedrijf
- (bw) bedrijfswoning
- (bw-1) bedrijfswoning uitgesloten
- (gl) glastuinbouw
- (p) parkeerterrein
- (p-1) parkeerterrein uitgesloten
- (sb-1) specifieke vorm van bedrijf - 1
- (sb-2) specifieke vorm van bedrijf - 2
- (n-1) specifieke vorm van natuur - 1
- (n-2) specifieke vorm van natuur - 2
- (v) volkstuin
- (zo) zend-/ontvangstinstallatie

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- specifieke bouwaanduiding - 1
- specifieke bouwaanduiding - 2

Maatvoeringen

- maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

- relatie



project:
Natuur- en recreatiegebied Schieveen

gemeente:
Rotterdam
titel:
Bestemmingsplan (onherroepelijk)
vervaardiger:
Gemeente Rotterdam

datum: 19 september 2018
schaal: 1:3.000
identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP20665/Natuurpark-v02
ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP20665/Natuurpark-v02

