GEMEENTE Lansingerland

Bestemmingsplan ‘Artihove‘

Notitie
overlegreacties en wijzigingen

Identificatiecode: **NL.IMRO.1621.BP0146-ONTW**
Datum: **18 maart 2014**

Corsanr: **T14.02250**

Inhoudsopgave Blz.

Hoofdstuk 1 Overleg 2

2.1 Inleiding 2

2.2 Overlegreactie en gemeentelijke reactie 3

2.3 Eindconclusie overleg 4

Hoofdstuk 2 Ambtshalve beoordeling 4

3.1 Inleiding 4

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering 4

1 OVERLEG

1.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Artihove'. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail van 4 december 2013 uitgenodigd om binnen een termijn van 6 weken te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (Risicobeheersing; externe veiligheid)
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (Brandweer)
- Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- Stedin B.V. (Eneco Netbeheer)
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea
- Pipeline Control
- Rotterdam The Hague Airport/CNS
- Kamer van Koophandel
- Recreatieschap Rottemeren (Groenservice Zuid-Holland)
- Stichting Rotte-Verband
- Natuur- en vogelwacht Rotta

Van deze 14 instanties hebben er 6 aangegeven geen opmerkingen te hebben (Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond; risicobeheersing, Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard, Dunea, Recreatieschap Rottemeren, Gasunie en Stichting Rotte-Verband). De brandweer zal nog reageren op het plan, deze reactie wordt betrokken bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning. In paragraaf 1.2 is de inhoudelijke overlegreactie van de DCMR opgenomen en is de gemeentelijke beoordeling op deze overlegreactie weergegeven, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. De overige instanties hebben niet gereageerd. In paragraaf 1.3 wordt dit geheel samengevat in de eindconclusie.

1.2 Overlegreacties en gemeentelijke beoordeling

De volgende inhoudelijke overlegreactie is ontvangen:

1. DCMR
E-mail d.d. 12 december 2013, registratienummer I14.03699

De reactie is hieronder -waar nodig (ambtshalve) samengevat- weergegeven en puntsgewijs voorzien van een gemeentelijke reactie.

DCMR
Samenvatting

1. In de plantoelichting wordt in paragraaf 4.4. onder het kopje *"Buisleidingenreservering"* een verkeerde afstandsmaat genoemd. Voor de buisleidingenstrook moet geen 10 meter worden gereserveerd maar 70 meter. Het plangebied ligt daar buiten dus de conclusie is goed.
2. In paragraaf 4.8 "*Bedrijven en milieuzonering"* wordt gesteld dat de nieuwe functies geen overlast zullen veroorzaken. Dat is vooraf niet te zeggen maar dat is ook niet de primaire vraag in deze paragraaf. De vraag is wordt voldaan aan de VNG-richtafstanden. En als dat zo is, dan zal er vermoedelijk weinig overlast zijn. Voor de verschillende functies op het terrein moet de VNG-categorie benoemd worden en worden beoordeeld of zich binnen die afstand woningen bevinden.
3. In paragraaf 4.10 "*M.E.R.-beoordeling*" wordt opgemerkt dat de wijziging van het mer-besluit tot gevolg kan hebben dat een vormvrije mer-beoordeling nodig kan zijn. Maar deze beoordeling wordt vervolgens niet ingevuld. Gelet op de kleinschaligheid van het initiatief kan de beoordeling beknopt zijn, maar er moet wel worden ingegaan op die elementen die hiervoor van belang zijn (en die ook door de initiatiefnemer worden genoemd):
   - zijn er gevoelige gebieden?
   - welke indicatieve afstanden gelden voor de activiteit (zie ook de opmerking m.b.t. de milieuzonering)?
   - welke invloed heeft de activiteit op eventuele gevoelige gebieden.

Beoordeling

1. De juiste afstandsmaat zal worden vermeld in de toelichting.
2. Paragraaf 4.8 zal aan de hand van deze reactie worden aangepast. Per toegestane functie op het perceel zal de VNG-categorie benoemd worden met bijbehorende richtafstanden. Aan de hand daarvan wordt beoordeeld of zich binnen die genoemde richtafstand woningen bevinden rondom het plangebied.
3. Paragraaf 4.10 zal aan de hand van deze reactie worden aangevuld. Daarbij worden de eerder gestelde vragen in deze paragraaf beantwoord.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding voor aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

1.3 Eindconclusie vooroverleg

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op het onderdeel toelichting.

Toelichting

- In de plantoelichting wordt in paragraaf 4.4 onder het kopje *Buisleidingenreservering* de genoemde afstandsmaat van 10 meter aangepast naar 70 meter.
- In de plantoelichting wordt in paragraaf 4.8 per toegestane functie op het perceel de VNG-categorie benoemd met bijbehorende richtafstanden. Aan de hand daarvan wordt beoordeeld of zich binnen die genoemde richtafstand woningen bevinden rondom het plangebied.
- In de plantoelichting worden de in paragraaf 4.10, ten aanzien van de mer-beoordeling gestelde vragen, beantwoord.

2 AMBTSHALVE BEOORDELING

2.1 Inleiding

Naast het vooroverleg is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd, mede op basis van het ingediende bouwplan. Ten opzichte van het voorontwerp worden een aantal zaken aangepast. De wijzigingen zijn inclusief een motivering verwoord in paragraaf 2.2.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. *Aanpassing begripsbepaling "Meditatie- en stiltecentrum" (artikel 1.43)*
   De begripsbepaling wordt gewijzigd in: "het bedrijfsmatig verlenen van diensten op het gebied van meditatie en bezinning, waarbij (bad)en en warme behandelruimtes ondergeschikt deel uit maken van het meditatieconcept".

   Toelichting
   Artihove heeft het meditatieconcept verder ontwikkeld. Onderdeel daarvan is het bezoek aan klimaat/behandelkamers, van kou tot maximaal 40 graden. Hierdoor wordt de weerbaarheid gemeten in het emotieveld. Daarnaast wordt de gasten door middel van bezinning (meditatievormen) geleerd om te ontspannen. Als ondersteuning van dat programma is de waterbeleving essentieel. Waterbeleving is slechts een klein onderdeel van het meditatieconcept.

   Ten opzichte van het eerdere concept worden dus twee onderdelen (warme behandelruimtes en bad(en)) mogelijk gemaakt in het plan door middel van een aantal aanpassingen in het plan. Om het ondergeschikte van de waterbeleving en klimaat/behandelkamers te borgen wordt het aantal vierkante meters bvo gemaximeerd.

2. *Toevoegen specifieke gebruiksregel*
Aan artikel 3.4 wordt een nieuw artikel toegevoegd, artikel 3.4.1 (de andere artikelen worden doorgenummerd):

3.4.1 Gebruik meditatie- en stiltecentrum
Ten hoogste 275 m2 van het gebouw dat wordt gebruikt als meditatie- en stiltecentrum mag worden aangewend voor warme behandelruimtes en bad(en) als ondergeschikt onderdeel van het meditatieconcept.

Toelichting
Voor de toelichting wordt verwezen naar de toelichting bij wijziging 1.

3. *Toevoeging bij specifieke gebruiksregel*
Aan artikel 3.4.2 lid c (nieuwe nummering) wordt een passage toegevoegd. Het gehele artikel komt als volgt te luiden (het gearceerde en onderstreepte deel wordt toegevoegd):

3.4.2 Strijdig gebruik
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, als bedoeld in artikel 7 'Algemene gebruiksregels', lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:
a. gronden en/of bouwwerken voor permanente bewoning;
b. gronden en/of bouwwerken voor een andere vorm van horeca als bedoeld in lid 3.1.1 en 3.1.2;
c. gronden en/of bouwwerken voor een andere vorm van recreatie of bedrijfsvoering *(bijvoorbeeld als sauna(complex) en zelfstandig zwembad)* als bedoeld in artikel 3.1.1.

Toelichting
Voor de toelichting wordt verwezen naar de toelichting bij wijziging 1.

4. *Verduidelijking begripsbepaling Horeca (artikel 1.37)*
De begripsbepaling wordt gewijzigd in:

een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen en/of afhalen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie. In deze regels wordt de volgende indeling in categorieën aangehouden.

Onder categorie 1 wordt verstaan:

Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:
a. daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die als regel dezelfde ope ningstijden hebben als winkels en zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms en daarmee gelijk te stellen bedrijven;
b. avondhoreca: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, waarvan de sluitingstijd voor middernacht ligt.

Onder categorie 2 wordt verstaan:

Nachthoreca: horecabedrijven die zich richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen en waarvan de sluitingstijd na middernacht ligt, waaronder cafés, bars, partycentra, dancings, discotheken en daarmee gelijk te stellen bedrijven;

Onder categorie 3 wordt verstaan:
Verblijfshoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals hotels en pensions.

Toelichting
Bovengenoemde wijze van opsomming maakt inzichtelijker wat onder welke categorie horeca wordt verstaan.

5. *Aanpassing bijlage 3 van de toelichting - parkeerbalans*
De parkeerbalans is aangepast. Het aantal benodigde parkeerplaatsen blijft gelijk.

Toelichting
De aanwezigheidspercentages zijn aangepast. Voor de functie ontmoeten/creativiteit is voor de zaterdagmiddag (maatgevend voor het weekend) uitgegaan van een aanwezigheidspercentage van 60% in plaats van 0% in de vorige parkeerbalans. Het percentage van 60% is gebaseerd op andere functies die te maken hebben met ontmoeten/ in groepen bijeen zijn / creatieve functies (sociaal cultureel/theater). Dat percentage is toegepast op de norm, daaruit blijkt ook op de zaterdagmiddag een parkeerbehoefte van 114,2 (=115 parkeerplaatsen). Dit is gelijk aan het percentage voor de werkdagavond.

6. *Aanpassing maatvoering van de verbeelding ter plaatse van de functieaanduiding horeca*
Het bouwvlak ter plaatse van de functieaanduiding horeca krijgt op de verbeelding een andere maatvoering. Naast een maximum bouwhoogte van 7,5 meter wordt tevens een maximum goothoogte van 3 meter opgenomen.

Toelichting
Het gebouw heeft nu een goothoogte van 3 meter. De locatie van het gebouw is beeldbepalend aan de Hoeksekade. Belangrijk is om die beeldkwaliteit te behouden in de toekomst, vandaar dat de goothoogte in het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

7. *Toevoeging bij specifieke gebruiksregel*
Aan artikel 3.4 wordt een nieuw artikel toegevoegd, artikel 3.4.5:

3.4.5 Voorwaardelijke verplichting
Het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde doeleinden is slechts toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. aanleg en instandhouding van de beplantingselementen die zijn opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan, dat als bijlage 1 van deze regels is opgenomen, met dien verstande dat de aanleg plaats vindt binnen 3 maanden na ingebruikname van het restaurant.

Toelichting
Artihove ligt in een recreatiegebied. Het groene karakter van het gebied moet gewaarborgd worden. In verband hiermee is een landschapsplan opgesteld dat voorziet in behoud van de aanwezige beeldbepalende beplanting op het perceel en de aanleg van af-

schermende beplanting ten behoeve van de ontwikkeling. In het landschapsplan is de soort, de locatie, het aantal, de hoogte en de dichtheid van de beplanting opgenomen.