

Bestemmingsplan Artihove



17 juli 2014

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan Artihove

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0146-VAST
Datum: 17 juli 2014

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept	14-10-2013	<i>concept</i>	
Voorontwerp	15-11-2013		
• Inspraak	04-12-2013		
• Overleg	04-12-2013		
Ontwerp	18-03-2014		
Vaststelling	17-07-2014		

Projectleider gemeente:

Gauke van Rij

Contactpersoon gemeente:

Erwin Zwijnenburg

TOELICHTING

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Bij het plan behorende stukken	6
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4 Geldende ruimtelijke planregelingen	7
1.5 Leeswijzer	7
2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie / historische context	8
2.2 Omgeving	8
2.3 Planbeschrijving	8
2.4 Ruimtelijke inpassing / stedenbouw	10
3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4 MILIEUASPECTEN	19
4.1 Bodem	19
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Externe veiligheid	21
4.5 Water	23
4.6 Ecologie	27
4.7 Archeologie	28
4.8 Bedrijven en milieuzonering	28
4.9 Verkeer en parkeren	29
4.10 M.E.R.- beoordeling	30
5 UITVOERBAARHEID	32
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	32
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Opzet van de planregels	33
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING (APART BIJGEVOEGD)	
Bijlage 1: Tekening huidige en nieuwe situatie Artihove	
Bijlage 2: Natuurtoets Artihove	
Bijlage 3: Parkeerbalans Artihove	
Bijlage 4: Notitie overlegreacties en wijzigingen	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Artihove, eigenaar van kunstencentrum en beeldenpark Artihove, is voornemens haar locatie te herontwikkelen naar een kunst -en meditatiecentrum.

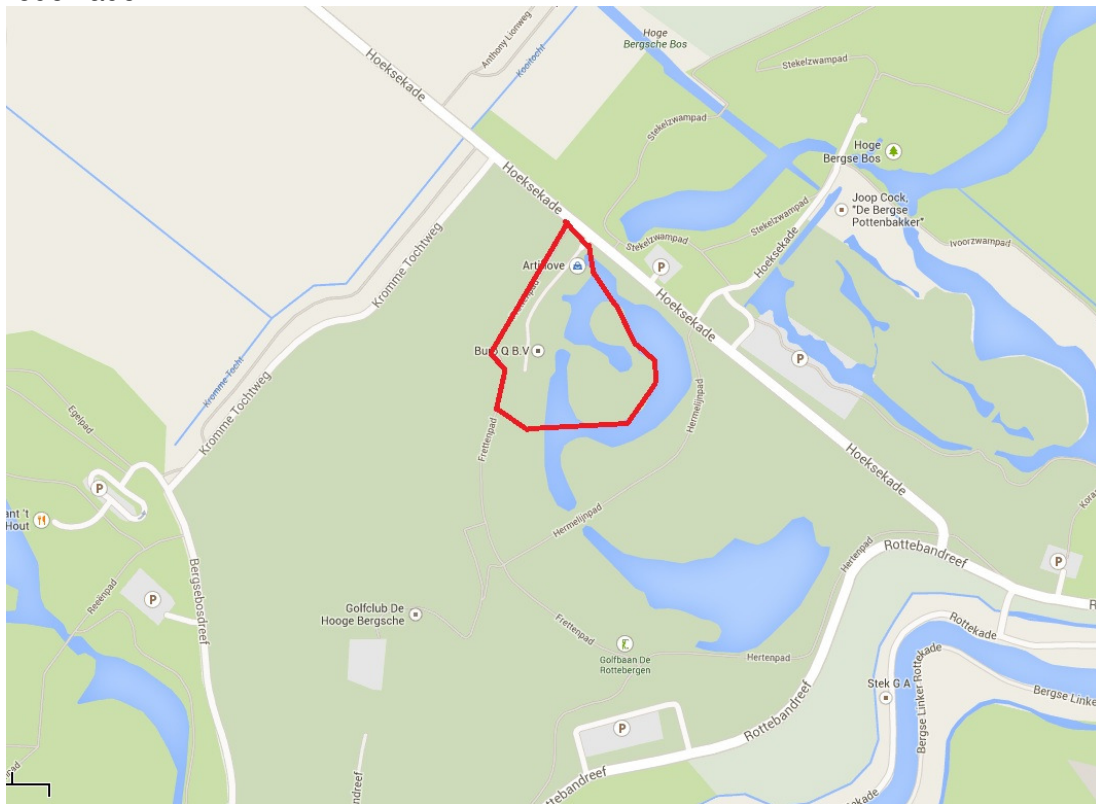
Het terrein van Artihove omvat momenteel Artihove zelf (kunstgaleriewinkel), een beeldenpark en vergaderzalen. Om het terrein een extra impuls te geven, zijn er plannen ontwikkeld om de bestaande bebouwing en huidige terrein te transformeren naar een gebied vol ontspanning, meditatie en recreatie.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Artihove” bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De projectlocatie is gelegen in het Hoge Bergse Bos te Bergschenhoek. Onderstaand figuur 1 geeft globaal het plangebied van het Artihoveterrein weer via het rode kader:



Figuur 1 – Locatie Artihove

1.4 *Geldende ruimtelijke planregelingen*

Het vigerende bestemmingsplan is bestemmingsplan 'Hoge en Lage Bergse Bos', dat door de raad van gemeente Lansingerland is vastgesteld op 27 juni 2013 (nog niet onherroepelijk). De geldende bestemming voor het terrein van Artihove in dit plan is 'Recreatie' met een aanduiding 'atelier', en gaat vergezeld van een drietal bouwvlakken.

Anders dan binnen de bouwvlakken, die zijn gelegen rondom de bestaande bebouwingscontouren, is geen bebouwing toegestaan. Dit huidige bestemmingsplan laat de realisatie van de plannen niet toe, aangezien voor de (her)ontwikkeling een zelfstandige horecafunctie benodigd is, maar daarnaast ook diverse nieuwe bouwvlakken nodig zijn.

De plannen voor de herontwikkeling zijn dan ook (deels) in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan of nieuw bestemmingsplan nodig; onderhavig document voorziet in het laatste.

1.5 *Leeswijzer*

Hoofdstuk 2 gaat uitgebreider in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 zal, voor zover relevant, in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente worden weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de relevante milieu- en omgevingsaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid). In hoofdstuk 5 zullen de ruimtelijk-economische aspecten worden toegelicht (ruimtelijke inpassing, winkelstructuur, verkeer en parkeren). Hoofdstuk 6 verantwoordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1. *Bestaande situatie / historische context*

In 1989 werd het kunstcentrum 'Artihove' geopend; een complex waarin kunstenaars in diverse ateliers werkzaam zijn. Artihove is gelegen in het recreatiegebied De Rottemeren. Een rustieke omgeving waar goede mogelijkheden zijn voor wandel- en fietstochten, in een inspirerend gebied vlakbij de randstad.

Artihove is gespecialiseerd in het vervaardigen van creatieve en kunstzinnige geschenken in verschillende materialen. Deze geschenken worden ontworpen vanuit een gedachte of gevoel. De kunstwerken staan tentoongesteld in de galerie- / verkoopruimten, in de tuin en het omringende gebied. Het centrum is 7 dagen per week open voor zowel particulieren als zakelijke bezoekers.

Artihove is gelegen in het Hoge Bergse Bos, goed afgeschermd van de doorgaande weg de Hoeksekade. De aanpassingen die onderdeel uitmaken van de herontwikkeling worden op een passende manier in de omgeving aangebracht, waarbij het behoud en respect van het groen voorop staat. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 2.3.



Figuur 2 – Huidige situatie Artihove

2.2. *Omgeving*

Het terrein van Artihove maakt onderdeel uit van het Hoge Bergse Bos, onderdeel van recreatiegebied De Rottemeren, en ligt in het gebied tussen Rotterdam en Bergschenhoek (zie figuur 1, paragraaf 1.3). De locatie is goed ontsloten voor auto – en fietsverkeer vanaf de Hoeksekade en vervolgens N209 of Rottebandreef.

Het Hoge Bergse Bos is een belangrijk recreatiegebied van de gemeente Lansingerland en ligt een aantal kilometer ten zuidoosten van Bergschenhoek.

2.3. *Planbeschrijving*

Artihove, eigenaar van kunstencentrum en beeldenpark Artihove, is voornemens haar locatie te herontwikkelen naar een kunst -en meditatiecentrum.

Het terrein van Artihove omvat momenteel Artihove zelf (kunstgaleriewinkel), een beeldenpark en vergaderzalen. Om het terrein een extra impuls te geven, zijn er plannen ontwikkeld om de bestaande bebouwing en omliggende terreinen te transformeren naar een gebied vol ontspanning en recreatie: the Art of Silence. Middel-punt van de vernieuwing is een meditatie -en stiltecentrum, in combinatie met Artihove en bijbehorende beeldentuin. Ook is een Mongoolse tent voorzien voor diverse

activiteiten (zoals creativiteitsactiviteiten, meditatie, lezingen), en daarnaast zorgt een nieuw restaurant en ondersteunende horeca voor de nodige allure en levendigheid.

De herontwikkeling zal een extra impuls geven aan het terrein, waarbij de bezoeker en zijn / haar gemoedstoestand nog meer centraal komt te staan. Door de unieke ligging middenin een recreatiegebied, een bosrijke omgeving en aan het water moet men hier wel bijzondere belevingen kunnen ervaren.

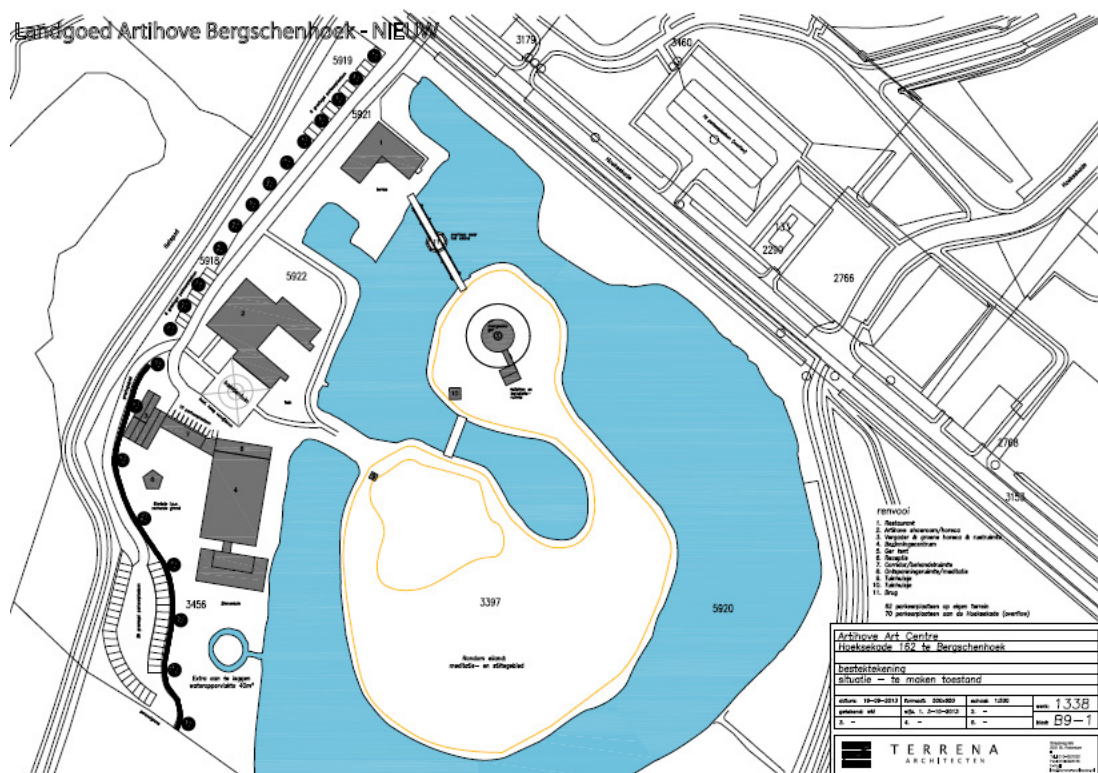
Het bestaande beeldencentrum Artihove zal een centrale rol spelen in de beleving en invulling van zowel binnen- als buitenruimten door kunst te plaatsen, te laten beleven en aan te bieden. Binnen het terrein worden activiteiten toegevoegd in de vorm van meditatie-, mindfulness-, workshop/congresmogelijkheden. Door omliggende bedrijven met hun eigen activiteiten hierbij te betrekken en samenwerkingsverbanden aan te gaan, ontstaat er een totaal recreatiepakket voor de Randstad (Rotterdam en omgeving).

Omschrijving plan

Het plan herontwikkelt het terrein van Artihove tot een levendig en vernieuwend recreatief gebied. De belangrijkste kenmerken van het nieuwe plan zijn:

- Transformatie van de voormalige bedrijfswoning naar restaurant
- Herbouw van voormalig bedrijfs/vergadergebouw en kantoor naar: meditatie- en stiltecentrum met ontmoetingsruimte, in combinatie met ondersteunende horeca
- Handhaving Artihove (galeriewinkel)
- Plaatsing van een Mongoolse Ger (tent voor diverse activiteiten)
- Realisatie benodigde parkeerplaatsen

Figuur 3 geeft indicatief aan hoe de nieuwe situatie eruit zal zien (situatietekening). In bijlage 1 is dit figuur in meer detail weergegeven.



Figuur 3: Nieuwe situatie Artihove

2.4 Ruimtelijke inpassing / stedenbouw

Artihove is in de huidige situatie op een goede manier ingepast in het Hoge Bergse Bos. De aanpassingen die onderdeel uitmaken van de herontwikkeling worden op een passende manier in de omgeving aangebracht, waarbij het behoud en respect van het groen voorop staat.

De voormalige woning (nummer 1) zal worden getransformeerd naar een restaurant, waarbij de bouwmassa niet toeneemt. Artihove (nummer 2) zelf blijft ongemoeid, afgezien van het feit dat in het pand ondersteunende horeca wordt gevestigd.

Gebouw nummer 3 (huidige kantoor aan de westzijde van het terrein) wordt omgebouwd naar meditatie ruimte en licht uitgebreid met ondersteunende horeca. Het gebouw met nummer 4 (huidige bedrijf -en vergaderfunctie aan oostzijde terrein) wordt herontwikkeld naar meditatie -en stiltecentrum met ontmoeting en creativiteitsruimtes en via een corridor aangesloten op het gebouw 3, ten westen ervan. De huidige loods ten zuiden van dit gebouw 4 wordt vervangen door een gebouw met meditatie ruimtes met een wat groter oppervlak. Op het eilandje wordt een zogenaamde Mongoolse Ger geplaatst (creativiteit en workshopfunctie), die beperkt van omvang zal zijn; ca. 100 tot 130 m².

Alle plannen zijn stedenbouwkundig zorgvuldig uitgewerkt. Er is specifiek extra aandacht geschonken aan:

- Zichtlijnen;
- Inpassing groen / uitstraling geheel;
- Inpassing parkeerplaatsen;
- Wandelroutes;
- Bouwmassa's.

Zo is in het bijzonder aandacht geschonken aan het behoud van de bestaande wandelroute tussen Artihove (gebouw 2) en het zuidelijk deel van het terrein in, alsmede de zichtlijn op deze plek. Dit betreft de wandelroute naar het eiland.

De concrete wijze waarop invulling is gegeven aan de stedenbouwkundige inpassing, is in te zien in de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen. De geplande parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk op plekken neergelegd waarbij geen groen wordt aangetast.

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de nieuwe nationale nota Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De visie vervangt de Nota Ruimte en voegt niet alleen ruimtelijk en mobiliteitsbeleid samen, maar verandert ook de verantwoordelijkheden van overheden. De nadruk komt (nog) meer te liggen op sturing vanuit gemeenten op het ruimtelijk beleid.

Ten aanzien van verstedelijking wordt een 'duurzame ladder van verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder beoogt 'een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte' te realiseren.

De ontwikkeling van de plannen te Artihove heeft de volgende relatie met dit nieuwe rijksbeleid: in de visie wordt bij de hoofddoelen aangegeven dat 'voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden nodig is'. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd. De voorgenomen herontwikkeling van Artihove past hier in.

Structuurvisie Randstad 2040

In de structuurvisie Randstad 2040, die door het kabinet in september 2008 is gepresenteerd, is de ontwikkeling van stevige groene verbindingen tussen de groene gebieden in de Randstad een belangrijke opgave. Doel hiervan is de toegankelijkheid van het groen voor recreatie te vergroten. Ook wordt aangegeven dat de groen en recreatiegebieden van Lansingerland een regionale functie hebben en dat deze gebieden meer kwaliteit en waarde voor de regio kunnen krijgen door ontwikkeling.

Een ander sluit aan op de voorgenomen herontwikkelingen bij Artihove.

3.2 Provinciaal beleid

Bebouwingscontouren / algemene visie

Het plangebied valt buiten de provinciale bebouwingscontouren. Dit zijn contouren waarbinnen verstedelijking mag plaatsvinden. In de regelgeving van de Provincie Zuid-Holland is daarnaast aangegeven dat ten behoeve van nieuwe recreatieve ontwikkelingen op gronden buiten deze contouren toegestaan is: (1) recreatiewoningen, (2) kleinschalige bebouwing voor recreatie (max. 1000 m²). Daarbij is een uitzondering opgenomen dat incidenteel grotere bebouwing mag worden toegestaan indien dat past bij en ondersteunend is aan de recreatieve functie.

De plannen van Artihove sluiten aan op deze uitgangspunten; er wordt geen nieuwbouw van recreatiefuncties groter dan 1.000 m² gerealiseerd. Daarnaast is op de visiekaart van de Structuurvisie van de provincie Zuid-Holland een aantal ambities / beleidsuitgangspunten opgenomen voor het plangebied:

- (a) herkenbaar waterrijk veen;
- (b) droogmakerij als herkenbare eenheid;

- (c) overgangskwaliteit als stad en dorpsrand;
- (d) gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap.

Voor de eerste twee aspecten betekent dit dat het veenweidegebied en de droogmakerijenmerken behouden dienen te blijven met ruimte voor nieuwe recreatieve functies, passend bij deze gebiedskarakteristieken. Voor het derde aspect houdt het in dat de kwaliteit verbeterd dient te worden waarbij recreatiefunctie versterkt kan worden.

Deze drie aspecten dienen in acht te worden genomen bij eventuele ontwikkelingen; maar ze belemmeren de ontwikkeling van Artihove niet.

Het laatste aspect (d) biedt veel ruimte voor nieuwe recreatiefuncties, zoals in Artihove, ook omdat er een nadruk wordt gelegd op een hoge gebruik- en belevingswaarde.

Conclusie

Concluderend biedt het algemene ruimtelijke, provinciale beleid voldoende beleidsruimte voor de ontwikkeling van nieuwe recreatieve functies in het Hoge Bergse Bos bij Artihove.

Recreatie en groen

In de exploitatie van recreatiegebieden staat de provincie positief tegenover maatschappelijke en commerciële initiatieven die de toegankelijkheid niet beperken. Voldoende mogelijkheden voor beleving van groen en ontspanning zijn belangrijk voor het leefklimaat van de inwoners van Zuid-Holland.

Tij gekeerd en Aanzet tot impulsprogramma

Op de kaart van het provinciale impulsprogramma recreatie staat voor het plangebied de opgave 'groene gebieden beleven'. In het provinciale recreatiebeleidsstuk 'Het Tij Gekeerd' (2010) is geconstateerd dat de positie van recreatie en vrijetijd onder druk staat. Het aanbod blijft kwalitatief en kwantitatief achter bij de vraag. Toch is er potentie om de positie te versterken en het recreatieve aanbod mee te laten groeien met de verstedelijking.

Nota Toekomstig beheer recreatiegebieden

In het Hoofdlijnenakkoord 2011 – 2015 wordt aangegeven dat voldoende recreatie en natuur in Zuid-Holland van groot belang is voor het economisch vestigingsklimaat en het leefklimaat van de inwoners van Zuid-Holland. In deze collegeperiode geeft de provincie prioriteit aan recreatie om de stad zodat er in de nabije omgeving van stedelijke gebieden plaats is voor beleving van groen en ontspanning. Het streefbeeld voor 2030 is een samenhangend, gevarieerd, verbindend en aantrekkelijk vrijetijdslandschap op provinciale schaal.

Vervolgnota beheer recreatiegebieden

Om de maatschappelijke betekenis van de recreatiegebieden te vergroten moeten wij betere aansluiting zoeken bij de vraag van de recreant. De recreatiegebieden zouden moeten worden getransformeerd naar unieke maar verbonden belevenisgebieden (transitie).

De overheid moet richting geven en tegelijkertijd ruimte bieden aan maatschappelijke en commerciële initiatieven.

Conclusie

Deze drie beleidsstukken geven duidelijk aan dat de provincie een transformatie constateert in recreatiebeleving en ontwikkeling. Het draait om onderscheidenheid en belevenis – iets wat naadloos past bij de geplande herontwikkeling tot mindfulness en stiltecentrum van Artihove. Tevens wordt door de provincie een kwantitatief tekort waargenomen.

3.3 Regionaal beleid

Algemene ruimtelijke visie

De regionale ruimtelijke visie Regionale Strategische Agenda (RSA) geeft het ruimtelijk beleid weer voor Stadsregio Rotterdam. Op de visiekaart van de visie is te zien dat het plangebied is aangeduid als 'Groen: samenhangend metropolitaan landschap'. Dat betekent dat in dit gebied de opgave is:

De opgave is de relatie tussen het stedelijk gebied en het ommeland te vergroten, onder meer door het verbeteren van de recreatieve verbindingen en het vergroten van het areaal groengebied dat zich leent voor recreatief gebruik.

Een en ander sluit goed aan op het plan van Artihove, in die zin dat in dit deel van het Hoge Bergse Bos het recreatieve gebruik wordt geïntensiveerd.

Beleid recreatie / groen

Sturend voor het regionaal groenbeleid is het Regionaal Groen Structuurplan 3 (RGSP3). Het plangebied is op de visiekaart aangeduid als 'robuuste groenblauwe zone (parkbossen langs hoofdwaterloop)'. Groenblauwe zones bestaan uit een doorgaande waterloop (rivier, voormalige kreek of kanaal) waarlangs parkbossen en andere recreatiegebieden aangelegd zijn. Deze zones zijn te beschouwen als belangrijke dragers van de ecologische en recreatieve structuur. Het betekent volgens de visie vooral dat er meer samenhang komt tussen de verschillende beleidsdoelen: natuur, recreatie, landbouw en water.

De plannen voor Artihove dienen het aanwezige groen dan ook zoveel mogelijk te respecteren. In de hele stedenbouwkundige visie en plannen van Artihove is dit ook het uitgangspunt.

Recreatieve ontwikkelingen nabij Hoeksekade

Er zijn veel nieuwe recreatieve ontwikkelingen gepland rondom het plangebied:

- Hoekse Park
- Eendragtspolder
- Vlinderstrik
- Triangelpark
- Groenzoom
- Bleiswijkse Zoom-Noord

Voor Hoekse Park is in 2005 een masterplan opgesteld. Dit plan vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Het plan omvatte de ontwikkeling van groen en recreatiegebied het Hoekse Park, waardoor het gebied Lage / Hoge Bergse Bos juist zelfs versterkt is. Eenzelfde conclusie geldt ook voor de overige omliggende recreatieve ontwikkelingen zoals bovengenoemd.

Recreatieonderzoek Rottemeren

Dit onderzoek betreft een enquête van bezoekers van de recreatiegebieden in Rottemeren. Uit dit onderzoek blijkt in ieder geval geen weerstand tegen commerciële voorzieningen of horeca in het Lage of Hoge Bergse Bos. Ontspanning en het genieten van de natuur zijn de drijfveren om de Rottemeren te bezoeken. De bezoekers gebruiken het gebied vooral om te fietsen, wandelen en luieren/zitten en zonnen.

Belangrijk om op te merken is wel dat rust en ruimte, 'schoon' en de 'natuurlijkheid' als belangrijkste waarden worden gezien voor Lage en Bergse Bos. Deze waarden zouden niet aangetast moeten worden in de plannen van Artihove.

Conclusie regionaal beleid

Het regionale beleid biedt ruimte voor recreatieontwikkeling in het plangebied; wel dient het bestaande groen en blauw (water) te worden gerespecteerd, alsmede de aanwezige rust en ruimte.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie en Structuurvisie Lansingerland

Leidend voor het ruimtelijk beleid van de gemeente Lansingerland zijn de Structuurvisie en de Toekomstvisie Lansingerland 2040.

Toekomstvisie Lansingerland, op weg naar 2040 (2009)

Deze visie schetst de langetermijnvisie voor de gemeente Lansingerland. De toekomstvisie is de basis voor de Structuurvisie. Een trend die wordt genoemd is de sterke toename van ouderen, wat van belang is voor dagrecreatie: *Vitale en daadkrachtige ouderen worden een belangrijke doelgroep in dagrecreatie.*

Op de Visiekaart Zuidvleugel in ontwikkeling/Ruimtelijke Ontwikkeling tot 2040 is het plangebied aangeduid als: 'groen/recreatie/landschap'.

Doelen Toekomstvisie:

- De groen- en recreatiegebieden worden intensief gebruikt door de lokale en regionale inwoners
- In de groengebieden zijn recreatievoorzieningen met een regionale tot nationale functie
- Door gerichte ontwikkeling van verschillende evenementen met een landelijke uitstraling ontstaat een aantrekkelijke evenementenkalender met differentiatie, allure en publiekstrekkers

De gemeente noemt Artihove expliciet bij het thema Kunst en cultuur in de vrije natuur in 2040: door de combinatie van ruimte, aantrekkelijke landschapsarchitectuur en gedurfde kunstobjecten, heeft het Hoge Bergse Bos een landelijke bekendheid.

Structuurvisie, Visiedeel (2010)

Eén van de speerpunten van de koers die deze Structuurvisie tot 2040 inzet is: 'ontspannen en recreatieve gemeente'. Om dat te bereiken heeft zij o.a. de volgende ambities:

- Kunst als natuurlijk onderdeel van de leefomgeving.
- Groene oase en dynamisch vrijetijdslandschap, met als opgaven:
 - Lansingerland is een 'vrijetijdsgemeente' met een regionale functie.
 - De groen- en recreatiegebieden worden intensief gebruikt door de lokale en regionale inwoners

Tot 2025 heeft de gemeente voor het plangebied de volgende visie: 'Versterking groen en recreatiegebied'. Dit houdt in dat de gemeente de gebruiks- en belevenismogelijkheden van recreatiegebieden zal versterken door de realisatie van aaneengesloten groengebieden met verbetering van de toegankelijkheid, horeca, de aanleg van doorgaande routes.

Ten aanzien van Rottemeren is deze beleidslijn ook te zien: "Het Regiopark Rottemeren is een dynamisch en actief vrijetijdslandschap. Als zodanig moet het Regiopark verder ontwikkeld worden."

Conclusie

Zowel de Toekomstvisie als Structuurvisie ondersteunen de plannen van Artihove; er wordt zelfs specifiek ingezet op de ontwikkeling van het vrijetijdslandschap en belevenis, en Artihove wordt concreet genoemd als te handhaven functie.

Recreatie

Het gemeentelijk recreatiebeleid wordt onder andere beschreven in 'Groen en recreatie in Lansingerland' (2008). Hier wordt in genoemd dat er een disbalans is tussen het aanbod van recreatieve voorzieningen aan de west- en oostzijde van Lansingerland. Dit is een nadrukkelijk aandachtspunt voor toekomstgericht beleid, mede gezien de bevolkingstoename.

Regiopark Rottemeren, waar Artihove deel van uitmaakt, is gelegen in het oostelijk deel van Lansingerland, maar is aangeduid als locatie met hoge opvangrecreatiecapaciteit.

Horecabeleid

De gemeente heeft onlangs een volledige nieuwe Horecavisie vastgesteld – "Horeca in Lansingerland". Dit is nog geen geldend ruimtelijk beleid voor horecaontwikkelingen in de gemeente, omdat de visie nog niet van kracht is geworden; naar verwachting is de inwerkingtreding begin 2014. Tot die tijd is er in feite geen geldend horecabeleid in de gemeente.

Niettemin biedt de nieuwe visie wel een beeld van de gewenste ontwikkelingen in de gemeente. Over het geheel gezien biedt de nieuwe horecavisie veel perspectief voor de plannen. De volgende quotes uit de visie tonen dit aan:

- De recreatiegebieden lenen zich bij uitstek voor onderscheidende horecabedrijven die gebruik maken van de unieke locaties en natuurlijke setting. Met name voor onderscheidende horecagelegenheden, gericht op doelgroepen die nu niet of nauwelijks bediend worden, liggen er kansen. Kwalitatief hoogwaardige horeca past uitstekend in dit recreatiegebied.
- Een goede mix van winkels, horeca en voorzieningen is mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de gemeente. Ook in de recreatiegebieden is horeca van groot belang.
- Aan het totaal aantal vierkante meters aan horeca stellen wij geen maximum. Belangrijker is om de juiste horeca op de juiste plek te hebben. Vestiging van horeca wordt in principe beperkt tot de begane grond.
- Diverse horecagelegenheden zitten verspreid door de recreatiegebieden en in de parken. Dit aanbod kan versterkt en aangevuld worden met nieuw en ander aanbod aan dag- en avondhoreca.
- Vooral punten bij fiets- en wandelpaden, en bereikbaar met de auto, zijn logische plekken voor horeca, aangezien dit locaties zijn waar veel mensen samenkomen.
- Horeca in combinatie met leisurevoorzieningen biedt eveneens kansen om in het gebied aanvullend aanbod aan horeca te realiseren.
- Zowel voor zakelijke als recreatieve bezoekers zijn er geen overnachtingsmogelijkheden in Lansingerland.
- Hoogwaardige en luxe horecagelegenheden zijn niet aanwezig in Lansingerland
- Bergschenhoek: Het horeca-aanbod richt zich voor een groot deel op dezelfde doelgroep en zorgt daarmee voor weinig differentiatie in het aanbod (goedkoop).
- Bestedingen horeca zijn toegenomen, behalve discotheken en themacafes, maar die zijn er niet in Lansingerland
- Het horeca-aanbod sluit onvoldoende aan op de bewoners van Lansingerland, is onvoldoende verrassend en onderscheidend en laat het aanwezig potentieel onbenut
- Per 10.000 inwoners van de bevolking ligt het aantal horecabedrijven in Lansingerland echter onder het landelijk gemiddelde en het gemiddelde van de provincie Zuid-Holland. Ook ten opzichte van de referentiegemeenten zijn er in Lansingerland minder horecabedrijven per 10.000 inwoners

Zoals hierboven blijkt zijn er vele redenen waarom het toestaan van horeca op de locatie in Artihove een goede ruimtelijke ontwikkeling zou zijn. De belangrijkste zijn:

1. Het huidige horeca-aanbod in Lansingerland is niet toereikend voor de wensen van de inwoners, met name de exclusiviteit en onderscheidenheid ontbreekt
2. Het kwantitatieve horeca-aanbod blijft eveneens achter bij het inwoneraantal
3. Beleid is om in de recreatiegebieden het aanbod te versterken, met avond en daghoreca
4. Beleid is dat recreatiegebieden zich 'uitstekend' lenen voor onderscheidende horecabedrijven; ze zijn van groot belang.

Conclusie

Uit de bovenstaande beleidsanalyse blijkt dat de plannen uitstekend passen binnen het nieuwe horecabeleid; juist omdat Artihove inspeelt op het gebrek aan passende horeca en op de behoefte aan nieuwe recreatieconcepten.

4 MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Beleid en Normstelling

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Lansingerland blijkt dat het plangebied gelegen is in de zone 'weiland/glastuinbouw vanaf 1970'; de bodem is binnen deze zone als 'schoon' aangeduid. Tevens bieden de kaarten van het DCMR, als ook de door Artihove verstrekte historische bodemonderzoeksgegevens, geen aanleiding om aan te nemen dat de bodem verontreinigd is. Op de locatie is geen historische bedrijfsactiviteit of verontreiniging bekend.

De nieuwe bestemming (recreatie) is echter ook geen gevoeligere bestemming dan de huidige functies (bedrijf, kunst, woning). Er vindt dus geen feitelijke functieverandering plaats, waarbij rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit. Hierdoor is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk voor de planologische verandering en vormt dit aspect geen belemmering voor het plan.

Dit wordt voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden nogmaals beschouwd.

4.2 Geluid

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan moet worden getoetst of dit gevolgen heeft voor de geluidsbelasting in de omgeving. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder (Wgh). Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), doordat een goede ruimtelijke ordening vereist dat een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd.

In de Wgh is vastgelegd welke maximale geluidbelasting (in decibellen) zijn toegestaan. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. De akoestische berekeningen moeten voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in het Reken- en Meetvoorschrift.

Wegverkeerslawaaï

Recreatie betreft geen geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet Geluidshinder. Wel heeft de uitbreiding van recreatie mogelijk gevolgen voor de verkeersintensiteiten en daarmee mogelijk eveneens op de geluidsbelasting langs omliggende wegen.

Het plangebied kent volgens de geluidskaarten van de gemeente een (gecumuleerd) geluidsniveau van 50 tot 55 dB in 2020; een relatief stil gebied in deze omgeving, maar in vergelijking met andere gebieden in Nederland is dit een redelijk hoog geluidsniveau.

De plannen genereren weliswaar een toename van verkeer (zie paragraaf 4.10), maar deze lichte toename veroorzaakt naar verwachting geen hinder voor de omgeving (eventueel omliggende woningen) als het gaat om de toename van geluidsbelasting. Deze toename is naar inschatting namelijk beperkt: slechts 0,3 dB toename. Deze toename is niet merkbaar en daarom als aanvaardbaar te beoordelen.

De gevolgen van het onderzochte plan voor het verkeerslawaaï in de omgeving zijn zeer beperkt en het plan ontmoet derhalve geen bezwaren vanuit verkeerslawaaï.

4.3 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a) of de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1). In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In Nederland treden in de praktijk alleen nog potentiële overschrijdingen op van de grenswaarden voor de componenten PM₁₀ (fijn stof) en NO₂. Dergelijke knelpunten zijn voornamelijk te verwachten langs rijkswegen in de randstad en het oostelijk deel van Noord-Brabant, alsmede langs zeer drukke stedelijke wegen in de grote steden.

Toetsing

Niettemin is gekeken naar de Atlas voor de Leefomgeving voor een inschatting van de luchtkwaliteitswaarden.

Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Hoeksekade (als maatgevende doorgaande weg direct langs het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen, te weten 26,9 en 28,1 mg/m³. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van de rest van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Tevens blijkt dit uit de gemiddelde achtergrondconcentraties voor het plangebied.

Een toename van ca. 180 motorvoertuigen per etmaal betekent zowel dat:

- Slechts zeer beperkte toename is van de fijnstof en stikstofdioxide, welke ruim onder de grenswaarden blijven;
- Niet in betekende mate wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Ter plaatse van het hele plangebied en omgeving is zowel in de huidige als toekomstige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De realisatie van het project ontmoet derhalve geen bezwaren vanuit de gestelde luchtkwaliteitseisen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid ziet op de risico's die ontstaan door gevaarlijke stoffen. Tijdens productie, opslag, gebruik en transport kunnen er calamiteiten voordoen met alle mogelijk gevolgen van dien. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, waarbij in de normering onderscheid wordt gemaakt in bestaande en toekomstige situaties.

In Nederland wordt in de wetgeving rondom externe veiligheid onderscheid gemaakt tussen bedrijven en inrichtingen waar gevaarlijke stoffen opgeslagen (kunnen) zijn en transport van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en via leidingen. In het kader van het bestemmingsplan dient inzichtelijk te worden gemaakt of er in de buurt van de planlocatie risicobronnen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de voorgestane bestemmingen.

Toetsingskader bedrijven inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Het Bevi legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven en/of activiteiten die een risico vormen voor personen. Op grond van bovengenoemde regelgeving dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen verplichte afstandsnormen tussen - gevaarlijke inrichtingen of activiteiten als chemische fabrieken, LPG- tankstations en

het vervoer van gevaarlijke stoffen (inclusief transportleidingen) en (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen.

Toetsingskader transportroutes gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen wordt een aandachtszone van 200 meter gehanteerd. Voor transportroutes die zich binnen 200 meter bevinden van het project is in ieder geval nader onderzoek vereist. Een aandachtszone van 200 meter aan weerszijde van een transportroute vloeit voort uit de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, de afweging van vervoer, veiligheid en omgeving (n-RNVGS)5. De betekenis is dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik worden gesteld in het gebied buiten 200 m van de rand van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Binnen de zone van 200 meter kunnen beperkingen aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden gesteld, dit is afhankelijk van de 10-6/jr risicocontour. Het groepsrisico dient altijd verantwoord te worden.

Inventarisatie Bedrijven en inrichtingen

Om te bepalen of er bedrijven zijn die van invloed zijn op het plangebied, is de risicokaart van Nederland geraadpleegd. Op de risicokaart worden alle locaties met een significant risico ten aanzien van externe veiligheid weergegeven. De kaarten geven risico's weer als ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoringen van de openbare orde.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat er een hogedruk aardgasleiding die in de omgeving van het plangebied loopt (rode stippellijn). Daarnaast is er een buisleidingstrook gepland die een stuk van de noordwestzijde van het plangebied loopt (deze is met roze op de kaart getekend).

Tenslotte vormt ook het vliegveld Rotterdam The Hague Airport een potentieel risicobron op ca. 5 kilometer van het plangebied.



Figuur 4: Externe veiligheid rondom plangebied

Hogedruk aardgasleiding

Deze aardgasleiding ligt op ruim 1,5 kilometer van het plangebied. De leiding vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied..

Vliegveld

Het plangebied valt niet binnen de externe veiligheidscontour 'plaatsgebonden risico' van het genoemde vliegveld en het vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied. De Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) hanteert toetsingsvlakken, te weten het ILS en de VOR/DME, ter bescherming van het luchtverkeer en bijbehorende apparatuur. De maximaal toegestane hoogten, zoals vermeld op de Verbeelding, vallen onder de toetsingsvlakken van LVNL. Daartoe is een planregel opgenomen.

Buisleidingenreservering

Dit betreft een reservering die op grond van de (ontwerp)structuurvisie buisleidingen moet worden gedaan voor een buisleidingstrook. Bij de aanleg moet een aantal meter (ca. 35 m. aan weerszijden) in acht worden genomen waarbinnen niet gebouwd mag worden. Het hart van de reservering loopt op ca. 60 meter van het plangebied; de grens van niet-bouwen op 25 meter.

Omdat nog niet bekend is of er daadwerkelijk leidingen worden gerealiseerd, laat staan welke producten hierdoor worden getransporteerd, kan geen berekening en/of verantwoording van het groepsrisico worden gemaakt. Dit zal een eventuele exploitant van een buisleiding door deze strook te zijner tijd moeten doen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve voor het bouwplan geen knelpunten te verwachten.

4.5 Water

Inleiding

Het plangebied is exclusief water ruim 3 hectare groot (inclusief water ruim 6 ha) en ligt ongeveer tussen Hoeksekade, Frettenpad en Hermelijnpad.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de consequenties van de nieuwe ontwikkelingen voor water.

Proces Watertoets

De watertoets heeft als doel te voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen een negatief effect hebben op een waterstaatswerk en dat waar nodig mitigerende of compenserende maatregelen worden getroffen. Voor de projectlocatie Hoeksekade Bergschenhoek is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) het bevoegde gezag.

Een concept waterparagraaf is 20 augustus 2013 voor informeel advies aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) voorgelegd. Op respectievelijk 9 september en 10 oktober 2013 is een positief advies gegeven door het Hoogheemraadschap.

In de waterparagraaf is rekening gehouden met het beleid van het Hoogheemraadschap zoals vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015, Keur en beleidsregels/beleidsnota's en Waterplan Lansingerland. In de procedure voor het ruimtelijk besluit wordt door de gemeente Lansingerland formeel wateradvies gevraagd bij HHSK.

Gemeente Lansingerland is verantwoordelijk voor het rioolbeheer en de grondwaterzorg.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan zijn op regionaal niveau vertaald in het waterbeheerplan van Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard en het Waterplan Lansingerland. In de kern gaat het om:

1. Waarborgen van de veiligheid: beschermen tegen overstromingen en wateroverlast. Het watersysteem voldoet vóór 2015 aan de landelijke normen voor wateroverlast en blijft daarna op orde met de klimaatveranderingen (groeit mee); De waterkeringen zijn op orde.
2. Voor waterkwaliteit en ecologie is er een logische waterstructuur met gedifferentieerde haalbare doelen (met Ecokleurenkoers voor onderhoud). Diffuse bronnen worden gezamenlijk aangepakt en het maatregelenpakket Europese Kaderrichtlijn Water is uitgevoerd;
3. Ook voor het thema ruimtelijke ordening wordt een logische, niet-versnipperde waterstructuur nagestreefd. Een waterbank maakt realisatie van waterbergingsopgaven bij ruimtelijke ontwikkelingen beter haalbaar en robuuster. Bovendien is water aantrekkelijk voor wonen en recreëren. Bij een toename van verhard oppervlak van 500 m² of meer is compensatie met waterberging nodig;
4. Riolering en afvalwaterketen zijn geen bedreiging voor het behalen van waterkwaliteitsdoelstellingen. Afvalwater en regenwater zijn zoveel mogelijk gescheiden door afkoppelen.

In het Waterbeheerplan heeft HHSK bovendien uitgangspunten voor de plantoetsing op een rij gezet. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze onderwerpen terugkomen in de watertoets bij het ruimtelijk besluit of plan.

Huidige situatie plangebied

Waterkeringen

Op ruim 300 meter ten oosten van het plangebied stroomt de boezem De Rotte. De kade langs de Rotte is een waterkering. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de waterkering.

Grondwater en ontwatering

Uitgangspunt van het waterschap voor nieuwe ontwikkelingen is het bestaande oppervlaktewaterpeil. Het plangebied is nu ook al bebouwd en er is geen sprake van grondwateroverlast.

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied zoals bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland (daarbinnen gelden strengere regels voor vergunningverlening voor grondwateronttrekkingen dan daarbuiten).

Oppervlaktewaterkwantiteit

Het plangebied ligt in het Hoge Bergse Bos, in de polder Bleiswijk. Via de poldersloten wordt overtollig water in noordelijke richting afgevoerd naar het gemaal De Kooi, dat het water op de Rotte (boezem) afvoert. In het Peilbesluit Bleiswijk c.a. uit 1995 is aangegeven dat nog niet geheel duidelijk is welk peil in het recreatiegebied Hoge Bergse Bos wordt gehandhaafd. Dit blijkt NAP-6,55 m te zijn, net zoals het peil in de vijver Lage Bergse Bos, het peil in de naastliggende afdeling 3.2 heeft een zomerpeil van NAP -6,55 en winterpeil NAP-6,7 m.

Oppervlaktewaterkwaliteit en ecologie en onderhoud

Het water binnen het plangebied is onderdeel van Hoge Bergse Bos, een KRW-waterlichaam, type M27 matige grote ondiepe laagveenplassen. De toestand voldoet niet ("slechte toestand") aan de doelstellingen, van o.a. nutriënten, doorzicht en vis.

Het water is aangeduid als Ecokleurenkoers B, breder dan 6 meter. Dit geeft aan dat niet jaarlijks gemaaid hoeft te worden. Alleen in het midden wordt in een strook van 3 m vegetatie verwijderd. Voor alle wateren geldt dat een verslechtering van de waterkwaliteit moet worden voorkomen (tenminste stand still).

Het water binnen het plangebied heeft op de legger oppervlaktewateren van het hoogheemraadschap de status "overig water". Dit betekent dat de eigenaren van de aangrenzende percelen verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van het water en dat langs het water een beschermingszone moet worden aangehouden van 1 meter breed.

Riolering

Het plangebied is aangesloten op drukriolering (persleiding). Hierop loost alleen het vuilwater. Hemelwater wordt lokaal afgevoerd naar oppervlaktewater.

Toekomstige situatie

Waterkeringen

De planontwikkeling heeft geen invloed op de waterkering.

Grondwater en ontwatering

Het plan betreft vooral herbestemming van bestaande bebouwing. Sommige kleinere bestaande bebouwing wordt geclusterd tot een gebouw met vergelijkbaar oppervlak. Aangezien de huidige bebouwing en bouwpeil geen grondwateroverlast heeft wordt dat met de nieuwbouw en/of uitbreidingen ook niet verwacht. In het plan wordt niet ondergronds gebouwd.

Oppervlaktewaterkwantiteit

Artikel 4.2. van de Keur van het hoogheemraadschap verbiedt het zonder vergunning aanbrengen van verharde oppervlakten met een totale oppervlakte van meer dan 500 m², waarvan de neerslag geheel of gedeeltelijk, direct of indirect, wordt geloosd op het oppervlaktewaterlichaam. In bijlage 1 zijn tekeningen van de bestaande situatie en de nieuwe plansituatie opgenomen met de (toename van) oppervlakken van bebouwing erbij. De toename van gebouwoppervlak in het plan bedraagt ca. 620 m².

Het aantal parkeerplaatsen op het terrein wordt uitgebreid. Alle parkeerplaatsen worden echter uitgevoerd in grastegels, zodat water ter plaatse kan infiltreren en de belasting van het watersysteem niet toeneemt.

Omdat de verhardingstoename als gevolg van het plan met meer dan 500 m² toeneemt, is compensatie van versnelde afvoer van hemelwater vereist. Het "Beleid waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen" stelt dat compensatie nodig is voor een oppervlak van de toename minus 500 m², dus hier voor ca. 120 m². De compensatie-eis is voor dit gebied 14,3%. Dit betekent dat $0,143 \cdot 250 = 17$ m² extra wateroppervlak moet worden gemaakt. De benodigde waterberging wordt in het plan gerealiseerd door een extra waterpartij aan te leggen, zoals weergegeven in figuur 3 (aan de zuidzijde plangebied).

In het plan is de realisatie van een brug opgenomen (zie figuur 3). De bruglengte is circa 48 meter. Palen onder het brugdek staan op een afstand van circa 3,5 meter. De brug voldoet aan toetsingscriteria van de Algemene regels Keur van HHSK, zodat kan worden volstaan met een melding.

Oppervlaktewaterkwaliteit, ecologie en onderhoud

Voor waterkwaliteit en ecologie is vooral het voorkomen van verontreinigingen van belang. In het plan worden geen uitlogende materialen toegepast die als verontreinigend zijn aangemerkt (lood, zink, koper). Dit geldt voor zowel de ver/nieuwbouw, de verharding, als de nieuwe brug.

Riolering

Het plangebied is in de huidige situatie aangesloten op drukriolering. Ook in de nieuwe situatie blijft dat het geval. Alleen het vuilwater (huishoudelijk, restaurant etc) wordt hiermee afgevoerd. De capaciteit van de riolering is groot genoeg voor de verwachte toename van afvalwater uit het plangebied.

Het regenwater wordt lokaal geïnfiltreerd en/of afgevoerd naar de plas.

Conclusie

De planontwikkeling heeft geen negatief effect op de wateraspecten. Extra verhard oppervlak boven 500 m² wordt gecompenseerd met extra wateroppervlak. Voor realisatie van het plan wordt een watervergunning aangevraagd. Voor het plaatsen van de brug naar het eiland wordt een melding gedaan.

Advies van de waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) heeft op de voorgelegde waterparagraaf een positief advies afgegeven.

4.6 Ecologie

Onderzoek

Voor het plangebied is een Natuurtoets uitgevoerd, die bijgevoegd is in bijlage 2, voor alle relevante flora en faunawaarden.

De volgende conclusies volgen hier uit:

Vaatplanten

Tijdens de inventarisatie kwam naar voren dat mogelijk beschermde mossen en vaatplanten aanwezig zijn op oude muren in het gebied of op gemaaid grasland (langs houtranden en langs watergangen) in het plangebied. In de flora en fauna-database zijn in ieder geval 5 waardevolle vaatplanten in dit gebied geregistreerd.

Daarom heeft een zogenaamde veldcontrole plaatsgevonden op de uitbreidingslocatie voor de aanwezigheid van vaatplanten.

Eind mei is het terrein bezocht om te onderzoeken of er ook zwaarder beschermde vaatplanten kunnen worden bedreigd. Dat betreft in hoofdzaak de bouwlocatie voor de 'Ger'. De begroeiing bestaat vooral uit een dichte grasmatten met plaatselijk wat storingsplanten ertussen (Brandnetel, Akkerdistel, Zuring) en enkele plekken met Fluitenkruid. De op de foto's zichtbare gele bloeiwijzen bestaat uitsluitend uit Scherpe boterbloem. De locatie vormt daarmee geheel géén geschikte groeiplaats voor bijvoorbeeld een soort als Rietorchis.

Zwaarder beschermde soorten kunnen dan ook geheel worden uitgesloten.

Indien bomen gekapt worden of er gesloopt wordt

Indien er geen bomen worden gekapt en geen sloop plaatsvindt, dan is er geen belemmering voor vleermuizen en vogels. Indien er wel bomen worden gekapt en gebouwen worden gesloopt, dan is het nodig voorafgaand aan de kap nader onderzoek te doen naar broedende vogels, aangezien er in de flora en faunadatabase jaarronde beschermde nesten zijn geregistreerd. Bovendien is het dan naar verwachting ook nodig een vleermuizen-inventarisatie te doen in deze bomen en gebouwen – omdat in de database tevens 5 verschillende vleermuissoorten zijn geregistreerd in dit gebied (deels in bomen, deels in bebouwing).

Algemene aanbeveling

Daarnaast mogen nesten van alle broedende vogels tijdens het nestgebruik ('broedperiode') niet worden verstoord, daarvoor is ook géén ontheffing te verkrijgen. Dit betekent dat in die periode geen werkzaamheden mogen worden verricht die deze vogels kunnen verstoren. Deze algemene broedvogels vormen echter geen wezenlijke belemmering voor de ontwikkeling.

Te slopen loods: geen knelpunt

De te slopen opslagloods voor golfplaten behoeft, in tegenstelling tot het bovengenoemde uitgangspunt, geen nadere veldinventarisatie. Controle heeft duidelijk gemaakt dat vleermuisverblijfplaatsen hier op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Advies mitigerende maatregelen/ zorgplicht

- 1) Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden verricht dient de werklocatie vrij te zijn van broedende vogels: dat vergt kort daaraan voorafgaand controle door een vogeldeskundige.
- 2) Alle bij werkzaamheden betrokkenen dienen alert te zijn op aanwezigheid van dieren in de directe werkomgeving: aangetroffen dieren dienen voorzichtig te worden opgepakt en op een veilige locatie weer te worden weggezet.

Conclusie

Gezien de aangetroffen omstandigheden kunnen werkzaamheden worden gestart zónder de noodzaak van een aan te vragen ontheffing Ff-wet of provinciale vergunning Nb-wet of EHS.

Wel dient desondanks de wettelijke zorgplicht in acht te worden genomen (zie boven). Bovendien dient bij uitvoering deze rapportage van het natuuronderzoek voor eventuele controleurs direct ter inzage beschikbaar zijn, als bewijslast voor het juist en afdoende uitgevoerde natuuronderzoek.

4.7 Archeologie

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart blijkt dat het plangebied van Artihove valt in Zone IV, met een middelhoge verwachting. Tevens is grenzend aan het plangebied een vindplaats bekend (materialen afkomstig van een Neolithic visserkamp). Daartoe is het dan ook nodig een dubbelbestemming Archeologie -2 op te nemen in het plan, conform het geldende bestemmingsplan Hoge en Lage Bergse Bos.

Via die dubbelbestemming worden de belangen van archeologie gewaarborgd, doordat deze een omgevingsvergunningsplicht oplegt bij eventuele grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter en groter dan 500 m².

Voor een klein deel van het nabijgelegen eiland, ten oosten van de bebouwing, geldt de zone 'Zeeafzettingen, met restveen, bewoning vanaf de Middeleeuwen'; op dit specifieke stuk wordt echter niet gebouwd / komen geen bouwmogelijkheden.

Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

De ontwikkelingen in dit plan maken geen gevoelige bestemmingen mogelijk; in de nieuwe situatie komen recreatie, horeca en cultuurfuncties.

Het is wel van belang dat de nieuwe situatie een aanvaardbaar verblijfsklimaat kent. De omgeving is zodanig, dat geen significant negatieve effecten zijn te verwachten op de projectlocatie. De nabijgelegen kassen liggen zodanig gepositioneerd en op een zodanige afstand (ca. 140 meter) dat dit geen invloed heeft op het verblijfsklimaat ter plaatse, als het maatgevende aspect licht al invloed daar op zou hebben.

De uitstraling op eventuele gevoelige functies vanuit de projectlocatie zelf is niet aanwezig. De woning op de projectlocatie verdwijnt, terwijl de nieuwe functies / inrichtingen zelf geen overlast zullen veroorzaken vanuit milieuaspecten (hier wordt eventueel verkeer buiten beschouwing gelaten).

Dit kan worden onderbouwd via de zogenaamde VNG-afstanden, wat de sturende richtlijnen zijn voor milieuzonering. Voor het nieuwe restaurant in het plan geldt een minimale afstand van 10 meter voor zowel geur, geluid en gevaar. De dichtstbijzijnde woning ligt op ongeveer 85 meter van het restaurant en vormt dan ook geen belemmering. De meditatie -en recreatiefuncties komen niet voor in de VNG-lijst, maar liggen bovendien op ruim 200 meter van de woning en zijn daarmee niet relevant.

Er is vanuit het oogpunt van milieuzonering geen knelpunt te verwachten.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

De intensiteit van de Hoeksekade is in 2020 vastgesteld op 2.750 motorvoertuigen per etmaal. De Hoeksekade is een Erftoegangsweg type II weg en heeft derhalve een capaciteit van 5.000 motorvoertuigen per etmaal. Als gevolg van de plannen is er een toename van ongeveer 160 tot 180 motorvoertuigen per etmaal te verwachten ten opzichte van de huidige situatie. De getallen zijn gebaseerd op de CROW-normen/inschattingen en de vierkante meters in de huidige situatie en toekomstige situatie.

Daarmee komt de totale intensiteit in 2020 uit op ca. 2.910 – 2.940 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dat de doorstroming op de Hoeksekade als gevolg van de plannen gewaarborgd blijft; er zijn geen maatregelen nodig.

4.9.2 Parkeren

Beleid

Volgens algemeen aangenomen parkeernormen (de gemeente heeft hier geen beleid op) dient de behoefte allereerst op eigen terrein te worden gezocht. Gebruik van andere parkeerplaatsen, zoals aan de Hoeksekade, is wel mogelijk, zo blijkt na overleg met de gemeente en recreatieschap.

Parkeerbehoefte huidige en nieuwe situatie

In de huidige situatie voorziet Artihove in ca. 40-45 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Uit de in bijlage 3 bijgevoegde parkeerbalans voor de herontwikkeling, blijkt dat, inclusief dubbelgebruik, een totale parkeerbehoefte is berekend van 115 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie voor alle functies.

Parkeeroplossing

De plannen voorzien in de nieuwe situatie in totaal in ca. 45 tot 70 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze nieuwe parkeerplekken op het terrein zullen goed worden ingepast in het groen.

De extra behoefte aan parkeerplaatsen kan daarmee niet volledig worden opgevangen op eigen terrein. Tevens is het stedenbouwkundig en kwalitatief gewenst om een deel van de parkeerplaatsen niet op eigen terrein te situeren. In de behoefte zal daarom deels worden voorzien door gebruik te maken van parkeerplaatsen aan de overzijde van het terrein. Dit betreft een openbaar parkeerterrein met ca. 70 parkeerplaatsen. De beheerder van dat terrein (recreatieschap Rottmeren) is daarmee akkoord.

Door gebruik te maken van zowel dit terrein aan de overzijde als de parkeerplaatsen op eigen terrein, kan worden voorzien in de berekende behoefte van 115 plaatsen.

Voor gebruik van de openbare parkeerplaatsen in plaats van volledige benutting van parkeerruimte op eigen terrein, is een ontheffing nodig van de parkeereis 'parkeren op eigen terrein'. Deze ontheffing wordt tegelijkertijd met de omgevingsvergunning verleend en is verantwoord, omdat de huidige en toekomstige bezetting van dit parkeerterrein minimaal is. Gemiddeld staat het terrein zo goed als leeg, en er is een maximale bezetting van ca. 5 auto's op het maatgevende moment.

Conclusie

De benodigde parkeerplaatsen in de nieuwe situatie worden deels op eigen terrein, deels op een openbaar parkeerterrein buiten dit bestemmingsplangebied opgelost. Voor de parkeerplaatsen op eigen terrein is voldoende ruimte gereserveerd in het inrichtingsplan en bestemmingsplan. Het gebruik van de parkeerplaatsen op het openbare terrein is overeenstemming met de beheerder.

Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

4.10 M.E.R.- beoordeling

Sinds de inwerkingtreding van het gewijzigde Besluit M.E.R. op 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen. Al verplicht was het opstellen voor een m.e.r.-beoordeling voor projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. Voor deze m.e.r.-beoordeling gelden specifieke procedure-eisen. Met het nieuwe Besluit is ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Dit wordt de vergewisplicht genoemd.

Dit houdt in dat het nodig is om bij elk plan of besluit dat betrekking heeft op activiteiten als genoemd in het Besluit aandacht te besteden aan de beoordeling ten aanzien van de M.E.R. plicht. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- Het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- De omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Het onderhavige project heeft betrekking op ofwel:

- activiteiten als genoemd in de D-lijst, onder D 9, maar zit onder de gegeven drempelwaarde van 150 hectare functiewijziging.
- activiteiten als genoemd in de D-lijst, onder D 11, maar zit onder de gegeven drempelwaarde van 100 hectare omvang of de drempel van 200.000 m² BVO.

Vervolgens is het project en haar condities getoetst aan de selectiecriteria voor een vormvrije M.E.R. uit Bijlage III van de Europese richtlijn. Deze criteria besteden aandacht aan:

- Een globale beschrijving van de ingreep -effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- Wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- Wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- Zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- Waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Beoordeling

In dit hoofdstuk is aangetoond dat de milieugevolgen niet zodanig zijn dat daarvoor een M.E.R. procedure voor moet worden doorlopen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente, te midden van recreatiegebied Lage en Hoge Bergse Bos. Er wonen relatief weinig mensen in de directe omgeving van het plangebied die eventueel last kunnen ondervinden. De dichtstbijzijnde omwonende woont op ca. 50 meter van de plangrens.

De activiteiten / functies die door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, hebben geen significante milieu-invloed op de omgeving; daarbij wordt hier vooral verwezen naar paragraaf 4.8, waarin de VNG-afstanden zijn beschreven van de functies in relatie tot de omgeving. Tevens is in paragraaf 4.2 (geluid) en 4.3 (lucht-kwaliteit) aangetoond dat er geen noemenswaardige invloed is te verwachten voor de omgeving (omwonenden / natuurgebied) door de verandering van functies / bestemmingen in dit plan.

Conclusie, naar aanleiding van hetgeen beschreven, is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor voorliggende ruimtelijk plan hoeft conform artikel 6.12 van de wro en artikel 6.2.1 onder e van het Bro geen exploitatieplan opgesteld te worden, omdat het kostenverhaal op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd'):

Het kostenverhaal en grondrechtelijke zaken zijn geregeld via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar (ondertekend januari 2014). De kosten voor de herontwikkeling, inclusief eventuele planschade, worden gedragen door de ontwikkelaar zelf.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorgenomen herontwikkeling zal de aantrekkelijkheid van het recreatiegebied De Rottemeren verder vergroten en zal in het bijzonder het aanbod van horeca en recreatievoorzieningen voor inwoners van Lansingerland vergroten / verbeteren. De impact op de omgeving van het plan is (zeer) gering, zoals in hoofdstuk 5 is aangetoond. De verkeerstoename heeft geen significante invloed op de doorstroming van omliggende wegen, de ruimtelijke kwaliteit van het Bergse Bos blijft gewaarborgd en de verwachte toename van geluidsbelasting heeft evenmin een significant effect.

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Artihove'. Er is één vooroverlegreactie ontvangen van DCMR en deze reactie is dienovereenkomstig verwerkt. In bijlage 4 is de Notitie overlegreacties en wijzigingen opgenomen, waarin deze reactie en de wijze van verwerking is weergegeven.

Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 2 april tot en met 13 mei 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gezien bovenstaande is het een maatschappelijk verantwoord en uitvoerbaar plan.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 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.

6.2 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 doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan is sprake van een tweetal hoofdbestemmingen, te weten "Recreatie" en "Water". Tevens is ook sprake van één dubbelbestemming, namelijk "Waarde - Archeologie -2".

Artikel 3 – Recreatie

Deze bestemming geldt voor alle gronden binnen het plangebied, met uitzondering van die delen die bestaan uit Water. Binnen de bestemming zijn dagrecreatieve voorzieningen toegestaan in de vorm van een meditatie- en stiltecentrum of een

creativiteit- en ontmoetingscentrum met de daarbij behorende ondersteunende horeca.

Binnen de bestemming zijn voorts groenvoorzieningen, wandel-, fiets- en ruitersporen mogelijk, evenals parkeervoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied. Daarnaast mogen de gronden ook gebruikt worden als beeldentuin en/of ten behoeve van het plaatsen van kunstobjecten, zoals beeldende kunst. Ten aanzien van een zelfstandige horecavoorziening en een kunstgalerie is een tweetal specifieke functieaanduidingen opgenomen.

In de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Deze bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een ander percentage is aangegeven. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding; voor de ger geldt dat ook de maximale goothoogte is vastgelegd. Buiten het bouwvlak zijn zogenaamde 'andere bouwwerken' mogelijk, waaronder tuinhuisjes, douche- en wasruimten, straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken. Ook hiervoor geldt dat de bouwhoogte niet meer dan drie meter mag bedragen. Daarnaast mag het gezamenlijk oppervlak aan 'andere bouwwerken' maximaal 100 m² bedragen, waarbij geldt dat alleen het oppervlak van gebouwen hiertoe wordt gerekend. Tevens geldt een maximum oppervlak van 50 m² per gebouw.

In de bij de bestemming behorende specifieke gebruiksregels staat een aantal verbodsbepalingen evenals bepalingen omtrent toegestaan gebruik. Voorts is in de gebruiksregels bepaald dat binnen het plangebied voldaan moet worden aan de parkeernormen, zoals deze zijn opgenomen in de CROW, uitgave "Parkeerkencijfers. Basis voor parkeernormering, CROW publicatie 182, 1 september 2008", met dien verstande dat voor een aantal functies aparte parkeernormen zijn opgenomen:

- kunstgalerie: 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak;
- meditatie- en stiltecentrum: 5,1 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak;
- creativiteit- en ontmoetingscentrum: 8,5 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak;
- zelfstandige horecavoorziening: 15 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak.

Er is daarnaast een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het landschap om het groene karakter van het gebied te waarborgen. Hierbij wordt verwezen naar het bijbehorende landschapsplan die als bijlage bij de planregels is gevoegd.

Artikel 4 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen (vlonders, steigers, dammen en dergelijke), de waterhuishouding (waterberging, -aanvoer en -afvoer, (hoofd)watergangen en dergelijke), taluds, bruggen voor langzaam verkeer en een prieeltje ten behoeve van meditatie. Laatstgenoemde is alleen toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - prieel'.

Op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale hoogte van 1 meter. Voor het prieel is een maximum bouwhoogte van 5 meter opgenomen, waarbij de bouwhoogte gemeten wordt vanaf het waterpeil. Daarnaast mag het oppervlak van het prieel maximaal 25 m² bedragen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

Met deze bestemming worden de gronden beschermd die op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart zijn aangeduid als zone IV, met een middelhoge verwachting.

Op deze gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,3 meter beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 500 m². Tevens moet worden voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een zestal algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel 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 7 Algemene bouwregels

In deze regels is de regeling opgenomen omtrent de in hoofdstuk 3 beschreven algemene zaken.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In deze regels is een aantal specifieke verbodsbepalingen opgenomen, waarbij is aangesloten op de standaard bepalingen van de gemeente Lansingerland.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

De algemene aanduidingsregels zijn opgenomen ten behoeve van een tweetal binnen het gebied gelegen vrijwaringszones. De vrijwaringszones zijn bedoeld om de hoogte van bouwwerken te beperken, zodat geen hinder ondervonden kan worden voor luchtvaartvoorzieningen, zoals navigatie-apparatuur om de koers- en afstandsinformatie voor vliegtuigen te bepalen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met de algemene afwijkingsregels wordt het bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om op onderdelen af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot het bouwen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Met de algemene wijzigingsregels wordt het bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om op onderdelen de in het bestemmingsplan opgenomen regels te wijzigen. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde randvoorwaarden.

Overgangs- en slotregels

In artikel 12 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.