

Zaaknummer: 1038543

Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 7'

d.d. 11-08-2021

Inleiding

Deze nota van wijzigingen vormt een onderdeel van het raadsbesluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 7' met identificatienummer (idn):

NL.IMRO.1978.BPoosteinde7ABS-VG01.

Planaanpassingen welke bij gewijzigde vaststelling worden doorgevoerd

De navolgende aanpassingen en toevoegingen worden bij de gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 7' doorgevoerd, en zijn daarmee een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit vanaf 4 december 2020 zes weken ter inzage heeft gelegen (Gemeentebld 320437). De wijzigingen zijn met name als gevolg van de zienswijze van het waterschap Rivierenland met betrekking tot het parkeren, maar voorziet ook in enkele algemene wijzigingen. Hierbij een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

Regels:

Aan de regels van het bestemmingsplan worden de volgende bepalingen toegevoegd en de volgende veranderingen doorgevoerd:

1. aan artikel 1 worden, onder dienovereenkomstige vernummering van de overige bepalingen van dit artikel, de volgende begrippen toegevoegd:

1.3 aan huis gebonden bedrijf

het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

1.4 aan huis gebonden beroep

het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

1.31 lunchroom

een inrichting, gericht op de verkoop, veelal voor gebruik ter plaatse van al dan niet ter plaatse bereide kleine maaltijden en etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend niet- alcoholische dranken, met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie tussen 7.00 uur en 20.00 uur, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt en de consumpties voornamelijk zittend worden genuttigd.

2. artikel 3.3.1 wordt als volgt gewijzigd:
 - a. lid c., lid e., lid f. en lid h. komen te vervallen;
 - b. lid b. komt als volgt te luiden:
 - b. detailhandel en retail met een maximum bruto vloeroppervlakte van 192 m²;
 - c. lid d. wordt vernummerd tot lid c. en komt als volgt te luiden:

- c. horeca in de categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten met een maximum bruto vloeroppervlak van 224 m², met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak in het gebouw maximaal 120 m² bedraagt en het bruto vloeroppervlak van het buitenterras 104 m² maximaal bedraagt;
de over leden g., i. j. en k. worden dienovereenkomstig vernummerd tot leden d, tot en met g;
3. aan de artikel 8.3 en 9.1 wordt per artikel na de laatste zin “(...) diens rechtsopvolger.” de volgende zin toegevoegd:
Met dien verstande dat maximaal 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en de overige parkeerplaatsen elders groen worden uitgevoerd in de vorm van een roosterconstructie of grasbetontegels.
4. aan artikel 9.1 wordt een nieuw artikel 9.2 ingevoegd, luidende:

9.2 Parkeren winkel- en horecafunctie

Het gebruik van gebouwen en/of gronden van de winkelfunctie als bedoeld in artikel 3 lid 1.1 sub b en het gebruik van gebouwen en/of gronden van de horecafunctie als bedoeld in artikel 3 lid 1.1 sub c is uitsluitend toegestaan als, gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden, in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger. Met dien verstande dat maximaal 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en de overige parkeerplaatsen elders groen worden uitgevoerd in de vorm van een roosterconstructie of grasbetontegels.

Een set van de aldus aangepaste regels van het bestemmingsplan is bij deze nota van wijziging gevoegd.

Verbeelding:

Op de verbeelding van het bestemmingsplan worden de volgende aanpassingen aangebracht:

1. om de positie van de verharde parkeerplaatsen vast te leggen is de aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd;
2. in het voorontwerpbestemmingsplan was de aanduiding 'wonen' opgenomen. Per abuis is de aanduiding 'wonen' in het ontwerpbestemmingsplan weggevalen. Deze aanduiding wordt weer teruggebracht.

Een afbeelding van de aldus gewijzigde verbeelding is bij deze nota van wijzigingen gevoegd.

Toelichting:

In de toelichting van het bestemmingsplan worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. in paragraaf 1.4 Maatschappelijk draagvlak wordt de tekst aangepast/aangevuld met het feit dat er door het waterschap een zienswijze is ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Toegelicht wordt dat het bestemmingsplan mede naar aanleiding van deze zienswijze gewijzigd wordt vastgesteld;

2. de parkeerbehoefteberekening in paragraaf 2.2.2 'Ontsluiting en parkeren' van de toelichting wordt aangepast. De parkeerbehoefteberekening is nu berekend op basis van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020;
3. de verhardingsbalans en verhardingstoename in paragraaf 4.2 en 7.2 worden aangepast als gevolg van de toevoeging van parkeerplaatsen;
4. de beschrijvingen dat recreatieve activiteiten, educatie, rondleidingen en workshops worden ontplooid worden verwijderd;
5. aan paragraaf 5.4 is de functieaanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd.

Een exemplaar van de aldus gewijzigde toelichting van het bestemmingsplan is bij deze nota van wijziging gevoegd.