Molenlanden

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Oosteinde 7'



Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Oosteinde 7’

Datum
10-06-2021

Versie
1.1

Inhoud

1. Inleiding 4
2. Zienswijzen 5
2.1 Volgnummer 1 5
3. Ambtshalve wijzigingen 8

1. Inleiding

Toelichting plan
Het doel van het bestemmingsplan is het wijzigen van de bestemming van de locatie Oosteinde 7, Oud-Alblas van “bedrijf” naar “gemengd” ten behoeve van specifieke bedrijfsmatige activiteiten rondom de molen, kleinschalige horeca en detailhandel.

Inspraak
Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 4 december 2020 bekend gemaakt (Gemeenteblad nr. 320437) dat het ontwerp-bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Oosteinde 7’ (NL.IMRO.1978.BPoosteinde7ABS-ON01) vanaf 4 december 2020 voor zes weken ter inzage ligt. In deze periode kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar maken.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is er 1 zienswijze door het Waterschap Rivierenland ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. In deze ‘Nota Zienswijzen is de ingediende zienswijze inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien.

Leeswijzer
De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2. Zienswijzen

2.1 Volgnummer 1 (Waterschap Rivierenland)

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamant maakt bezwaar op het toevoegen van een Bed & Breakfast en de recreatieve verhuur van kano's en fietsen in het bestemmingsplan, zonder dat deze functies zijn meegenomen in de parkeerberekening	Ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn de functies Bed & Breakfast, verhuur van vergaderruimten alsmede het (laten) organiseren van workshops, dagrecreatie en verhuuractiviteiten ten behoeve van recreatief gebruik, zoals kano-, boot- en fietsverhuur, toegevoegd. Per abuis waren niet alle functies niet meegenomen in de parkeerbehoefteberekening. Na onderzoek is gebleken dat inderdaad niet kan worden voldaan aan het oplossen van de parkeerbehoefte. Derhalve is besloten om de Bed & Breakfast, de verhuur van vergaderruimten alsmede het (laten) organiseren van workshops, dagrecreatie en verhuuractiviteiten ten behoeve van recreatief gebruik, zoals kano-, boot- en fietsverhuur te verwijderen uit het bestemmingsplan, zodat het plan deze functies niet meer toestaat en deze functies niet meegenomen hoeven te worden in de parkeerbehoefteberekening. Daarnaast worden de toegestane winkel en lunchroom met terras in de regels begrensd met een bruto vloeroppervlak van respectievelijk 192 m² en 224 m². Daarbij mag het bruto vloeroppervlak van de horeca in het gebouw niet groter zijn dan 120 m² en het buitenterras niet groter dan 104 m². Daarnaast was de parkeerbehoefte berekend op basis van de CROW-publicatie 381. Op 27 oktober 2020 is de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' door de gemeenteraad vastgesteld. De parkeerbehoefteberekening op basis van de CROW-publicatie in de toelichting van het bestemmingsplan	Artikels 3.1.1 lid c, e, f en h, artikel 3.1.2 en artikel 3.1.3 van de regels zijn verwijderd. Artikel 3.1.1 lid b en d worden uitgebreid met een maximum bruto vloeroppervlak. Artikel 9.2 is toegevoegd, waarin is benoemd dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van de winkel- en horecafunctie. De parkeerbehoefte-berekening in paragraaf 2.2.2 'Ontsluiting en parkeren' van de toelichting is aangepast.

		is vervangen door een parkeerbehoefteberekening op basis van de gemeentelijke parkeernota. In de regels is een artikel toegevoegd (artikel 9.2) waarin is geregeld dat het gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van de winkel- en horecafunctie uitsluitend is toegestaan indien kan worden aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, waarbij de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' (of diens rechtsopvolger) gelden.	
b.	Reclamant stelt dat de parkeerbehoefte ten opzichte van de vastgestelde parkeernormen wordt gehalveerd en dat reclamant de bijbehorende onderbouwing daarvan niet toereikend vind.	De parkeerbehoefteberekening is aangepast. Er is aangesloten bij de vastgestelde parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.	De parkeerbehoefte-berekening in paragraaf 2.2.2 'Ontsluiting en parkeren' van de toelichting is aangepast.
c.	Reclamant stelt dat voor wat betreft het terras en het serveren van broodjes wordt aangesloten bij de categorie 'café/bar/ cafetaria'. Reclamant is van mening dat de voorliggende ontwikkeling beter past bij de categorie 'restaurant'.	De Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 heeft geen parkeerkencijfers voor een lunchroom met terras. De lunchroom met terras kan niet worden vergeleken met een restaurant. Een restaurant is gericht op meerdere bezoekers welke een relatief lange tijd verblijven. Daarnaast biedt een restaurant een groter assortiment aan eten en drinken en worden er alcoholische dranken aangeboden. De beoogde lunchroom met terras biedt uitsluitend biologische en veganistische producten met een hoge variatie aan nuttige voedingsstoffen aan en er wordt geen alcohol geschonken. De lunchroom richt zich daarmee op een kleinere en specifieke doelgroep. Tevens zal de hoogste parkeerplaatsbezetting voor een restaurant in de avonduren plaatsvinden. Bij een lunchroom met terras zal dat op de middag met	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.

		mooi en zonnig weer zijn. De beoogde lunchroom kan derhalve niet met een restaurant vergeleken worden, ook niet op het gebied van parkeerbehoefte. Om toch tot een parkeernorm te komen voor de lunchroom met terras is op basis van de kenmerken en de bezoekers-aantrekkende werking van een lunchroom met terras beschreven om zo tot een parkeernorm te komen.	

3. Ambtshalve wijzigingen

#	Aanpassing
Volgnummer 1, reactie a.	**Toelichting** De parkeerbehoefteberekening in paragraaf 2.2.2 ‘Ontsluiting en parkeren’ van de toelichting is aangepast. De parkeerbehoefte-berekening is opgesteld op basis van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Algemene tekstuele aanpassingen naar aanleiding van het gewijzigd plan. **Regels** De volgende artikels uit de bestemmingsomschrijving zijn verwijderd (doorstreept) en tekstueel toegevoegd (met groen aangegeven): 3.1 Bestemmingsomschrijving 3.1.1 Algemeen De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. woningen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen ter plaatse van de aanduiding "wonen"; b. detailhandel en retail met een maximum bruto vloeroppervlakte van 192 m²; ~~c. bed & breakfast, met inachtname van het bepaalde in artikel 3 lid 1.2;~~ d. horeca in de categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten met een maximum bruto vloeroppervlakte 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; ~~e. verhuur van vergaderruimten, alsmede het (laten) organiseren van workshops;~~ ~~f. dagrecreatie;~~ g. extensief recreatief medegebruik; ~~h. verhuuractiviteiten ten behoeve van recreatief gebruik, zoals een kano-, boot- of fietsverhuur;~~ i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd – molen" tevens het behoud, beheer en herstel van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element alsmede het uitvoeren van daaraan verbonden bedrijfsmatige activiteiten; j. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" tevens het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing; k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, groen, tuin, water, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en toegangswegen.

	~~3.1.2 Bed & breakfast~~ ~~Een bed & breakfast wordt uitsluitend toegestaan indien het voldoet aan de volgende voorwaarden:~~ ~~a. het aantal bedden bedraagt ten hoogste 4;~~ ~~b. de bed & breakfast mag uitsluitend in bestaande bebouwing gerealiseerd worden;~~ ~~c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.~~ ~~3.1.3 Recreatief medegebruik~~ ~~Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden recreatieve voorzieningen, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d, toegestaan.~~ 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 is aangetoond dat 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.
Volgnummer 1, reactie b.	**Toelichting** De parkeerbehoefteberekening in paragraaf 2.2.2 ‘Ontsluiting en parkeren’ van de toelichting is aangepast. De parkeerbehoefte-berekening is opgesteld op basis van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.
Algemeen	Tenslotte zijn enkele algemene ambtshalve wijzigingen aangebracht: **Toelichting** De verhardingsbalans en verhardingstoename in paragraaf 4.2 en 7.2 zijn aangepast als gevolg van de toevoeging van parkeerplaatsen. **Regels** Ter verduidelijking is het begrip ‘aan huis gebonden beroep’ toegevoegd. **Verbeelding** In het voorontwerp-bestemmingsplan was de aanduiding ‘wonen’ opgenomen. Per abuis is de aanduiding ‘wonen’ in het ontwerp-bestemmingsplan weggevallen. Met een ambtshalve wijziging wordt deze aanduiding weer teruggebracht.