Staat van Wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Fort Kudelstaart

Aanpassingen in het ontwerp of onduidelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan welke ambtshalve gedurende de bestemmingsplanprocedure worden geconstateerd kunnen in de vaststellingsfase nog worden hersteld of aangepast. In dit wijzigingsoverzicht is hieronder een overzicht opgenomen van deze door het college aan de raad voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts niet separaat worden benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen. Overigens leiden de voorgestelde aanpassingen op onderdelen in een gewijzigde nummering in toelichting en regels van het vastgestelde bestemmingsplan.

<u>Ambtshalve voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.</u>
<u>Regels</u>

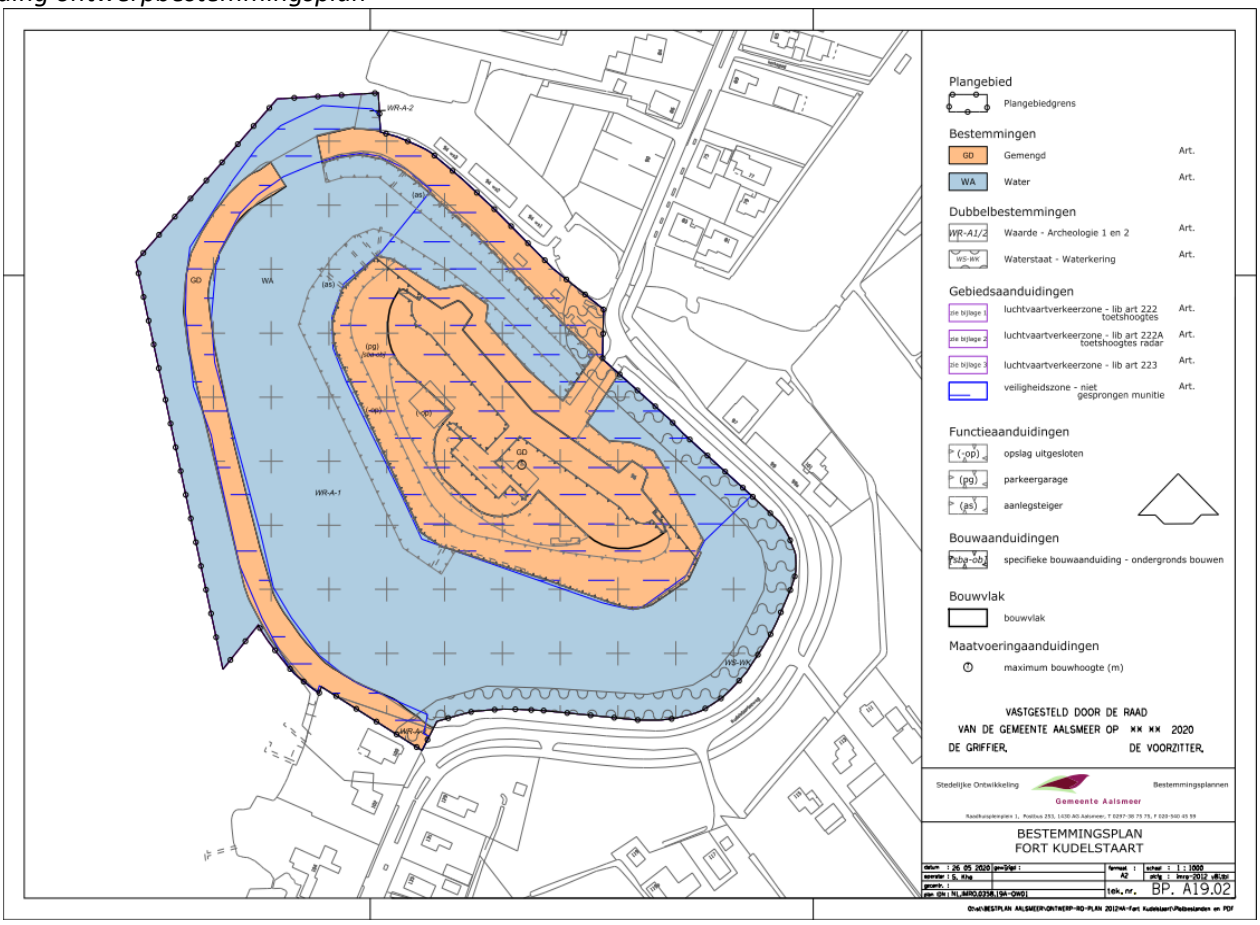
- Artikel 1 onder 4, 14, 15, 22, 25, 30, 35, 39, 40, 42, 50, 105, 107 worden geschrapt, aangezien deze geen betekenis hebben voor dit bestemmingsplan dan wel het optimale gebruik als Zeilfort in de weg staan;
- Artikel 1 onder 85: tijdelijke aanlegplaats in een haven tijdens het vaarseizoen. Het zinsdeel ‘tijdens het vaarseizoen’ wordt geschrapt, aangezien een dergelijke beperking het optimale gebruik van het Fort als ‘Zeilfort’ in de weg staat.
- Artikel 2.7 en 2.10 worden geschrapt, aangezien deze geen betekenis hebben voor dit bestemmingsplan;
- Artikel 3.1 onder c wordt verwijderd. De bestaande hier bedoelde bedrijfsvoorziening is gelet op de voorgestane plannen voor het Zeilfort niet meer wenselijk en verdraagt zich niet goed met een hotelfunctie;
- Artikel 3.1. onder n komt als volgt te luiden: een starttoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van gemengd - starttoren” op de verbeelding;
- Artikel 3.1 onder u komt als volgt te luiden: bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals natuur- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, stallingen voor trailers, bruggen en landhoofden en nutsvoorzieningen, passantenplaatsen, geluidwerende voorzieningen, hellingen voor de te water lating van vaartuigen en dergelijke;
- Aan artikel 3.1. wordt toegevoegd: laad- en losvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘laad- en losplek’ op de verbeelding. In combinatie daarmee worden de specifieke gebruiksregels in artikel 3.5 aangevuld met de volgende bepaling:” laden en lossen mag uitsluitend in de dagperiode plaatsvinden tussen 07:00 en 19:00 uur”, een en ander ter borging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat voor de nabijgelegen woonboten;
- Artikel 3.1 onder e komt als volgt te luiden: horeca categorie 3 met een maximum bvo van 300 m2. Het tweede deel van deze bepaling (vanaf alsmede) wordt in artikel 3.1. opgenomen in een apart sublid en komt als volgt te luiden: “bij de onder d, e en f behorende onoverdekte en onverwarmde terrassen tot een maximale oppervlakte van 800 m2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘terras’ en ‘terras-1’ op de verbeelding”. Daarmee worden terrassen planologisch vastgelegd op een 4-tal locaties;
- In combinatie daarmee worden de specifieke gebruiksregels in artikel 3.5 aangevuld met een verwijzing naar het hiervoor bedoelde nieuwe sublid met een bepaling die inhoudt dat het “gebruik van terrassen met versterkte muziek niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding terras”, ter borging van een goed akoestisch woon - en leefklimaat voor omwonenden. Versterkte muziek op terrassen wordt alleen toegestaan ter plaatse van de

aanduiding ‘terras -1’, met dien verstande dat het bronvermogen niet meer dan 90 dB(A) mag bedragen. Daarbij is de maximale hoogte van speakers ten opzichte van de vloer waarop zij staan begrensd op 1 m. Deze regeling voor specifiek dit terras wordt tevens nader geborgd in artikel 3.5 met een bepaling die inhoudt dat “uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘Terras-1’ mag versterkte muziek ten gehore mag worden gebracht met maximaal 3 geluidbronnen met een maximum bronvermogen van 90 dB(A), waarbij de maximale hoogte van de bron 1 m boven het plaatselijke maaiveld bedraagt’.

- Aan artikel 3.1 wordt toegevoegd: ‘een uitzichtplatform, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – uitzichtplatform’ op de verbeelding;
- Artikel 3.2.2. onder c sub 2: het woord ‘bestaande” wordt verwijderd;
- Artikel 3.2.3. onder a: de hoogte van 1 m wordt aangepast naar 1,75 m;
- Artikel 3.2.3. onder c wordt aangevuld met: “met uitzondering van de bestaande vlaggenmast op het fort, waarvan de maximale bouwhoogte de bestaande bouwhoogte mag bedragen;
- Aan artikel 3.2.3 wordt een sublid d toegevoegd dat als volgt komt te luiden: ‘de maximale bouwhoogte van een botenkraan bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte’;
- Aan artikel 3.5 wordt toegevoegd: “het gebruik als horeca -4;
- Aan artikel 4.1 wordt toegevoegd een sublid dat als volgt komt te luiden: terrassen, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding ‘terras op de verbeelding’’. In combinatie daarmee worden de specifieke gebruiksregels in artikel 4.5 aangevuld met een verwijzing naar het hiervoor bedoelde nieuwe sublid met een bepaling die inhoudt dat het “gebruik van terrassen met versterkte muziek niet is toegestaan”, ter borging van een goed akoestisch woon - en leefklimaat voor omwonenden;
- Aan artikel 4.3 wordt toegevoegd een sublid dat als volgt luidt: “het behoud, herstel en versterken van de kernkwaliteiten van het bestaande fortgebouw en fortwal”;
- Artikel 4.4.1 onder b wordt verwijderd, aangezien ook bedrijfsschepen zoals bijvoorbeeld rondvaartboten het Zeilfort moeten kunnen bezoeken;
- Artikel 8.2.1. onder c sub 1 wordt geschrapt. Het opgenomen percentage is onnodig belemmerend voor de beoogde bouwplannen. Bovendien is er voor werkzaamheden aan het Fort ook een monumentenvergunning nodig;
- Artikel 8.3.1. onder a wordt aangepast om de voorgestane bouw van de parkeergarage mogelijk te maken. De zinsnede ‘met uitzondering van voorzieningen voor algemeen nut’ komt te vervallen. Artikel 3.2.2. onder c maakt het ondergronds bouwen t.b.v. de parkeergarage buiten het bouwvlak mogelijk;
- Artikel 8.3.1. onder b komt als volgt te luiden: “de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen;
- Artikel 8.3.1. onder c komt te vervallen, want heeft geen betekenis voor dit bestemmingsplan;
- Artikel 9 lid 3 wordt geschrapt, om het aantal passantenplaatsen niet te beperken.

Verbeelding:

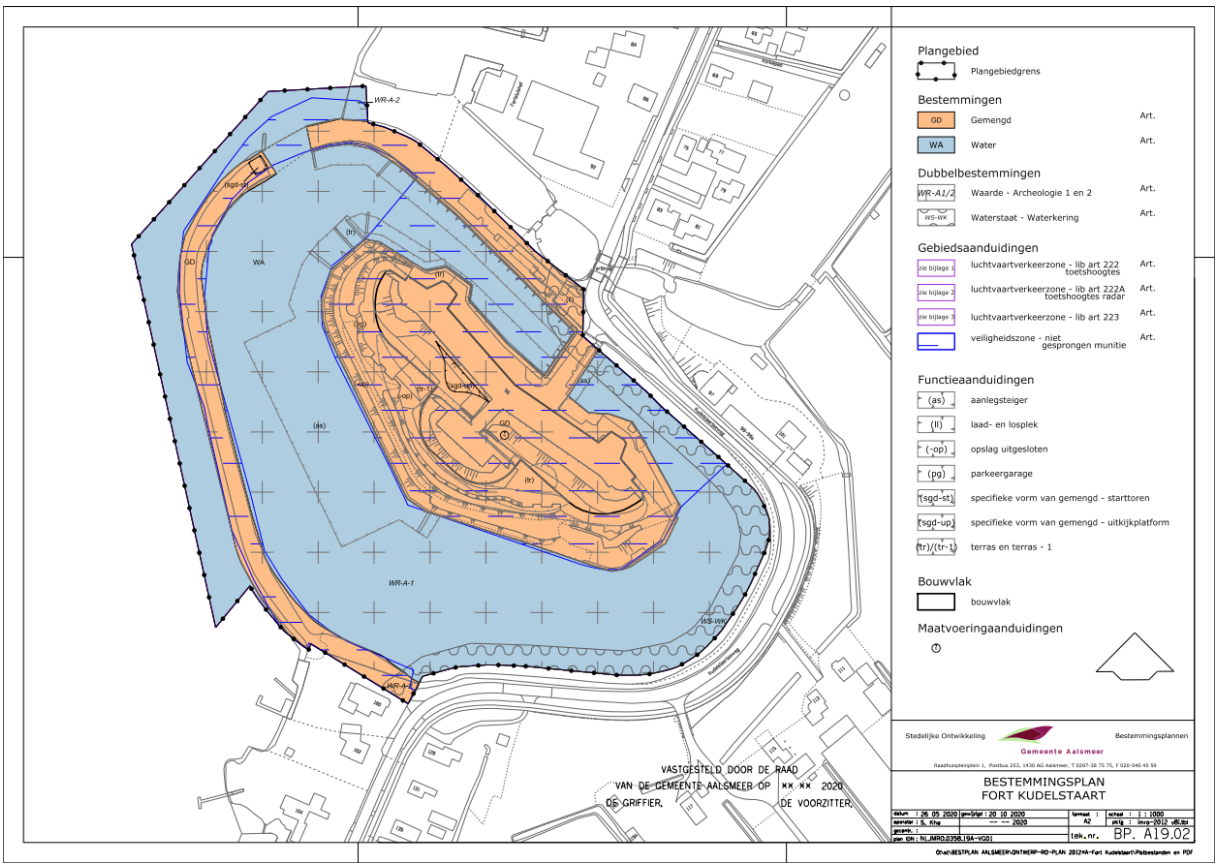
Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan bevat de verbeelding voor de vaststelling de volgende wijzigingen (zie tevens separate bijlage verbeelding).

- Specifieke aanduiding voor de starttoren;
- Uitbreiding van de mogelijkheid voor aanlegsteigers aan weerszijden van de toegangsbrug en ten zuidwesten van het Forteiland;
- Specifieke aanduiding voor de laad- en losvoorzieningen in de strook ‘Gemengd’ ten noorden van het Fort;
- Specifieke aanduidingen voor terrassen in de bestemming ‘Gemengd’ en ‘Water’, waarbij een onderscheid is gemaakt voor terras (geen versterkte muziek toegestaan) en terras-1 (versterkte muziek toegestaan onder voorwaarden, zie hiervoor);
- Specifieke aanduidng voor het uitzichtplatform;
- Verwijderen van de specifieke bouwaanduiding – ondergronds bouwen, aangezien deze geen relatie met de regels kent.

Verbeelding vastgesteld bestemmingsplan.



Toelichting:

Als gevolg van de hierboven voorgestelde aanpassingen in regels en verbeelding worden relevante tekstdelen in paragraaf 4.2. van toelichting overeenkomstig aangepast. Ook wordt de toelichting aangevuld met recentere afbeeldingen van het beoogde bouwprogramma.

Bijlagen toelichting:

Als gevolg van aanpassingen in programma, n.a.v. ambtshalve voorgestelde wijzingen en als gevolg van zienswijzen is een aantal onderzoeken geactualiseerd en aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het gaat om de volgende onderzoeken, die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Tekstdelen in de toelichting die zien op deze onderzoeken worden overeenkomstig aangepast.

- Bijlage Ladderonderbouwing, Bureau Stedelijke Planning, 7 oktober 2020
- Bijlage Onderzoek luchtkwaliteit, Buro Blauw, 16 oktober 2020
- Bijlage Akoestisch onderzoek, Valersi, 22 oktober 2020
- Bijlage Bodemonderzoek, Tauw, 20 oktober 2020
- Bijlage Bodemonderzoek, AKTB, 13 oktober 2020
- Bijlage Bouwhistorische vekenning, Hylkema Advies, 28 augustus 2020
- Bijlage Notitie Ringslang/Rivierdonderpad, AKTB, 14 augustus 2020
- Bijlage Notitie AERIUS-berekening, AKTB, 20 oktober 2020

- Bijlage Verkeersonderzoek Fort Kudelstaart, addendum, Goudappel Coffeng 16 oktober 2020
- Bijlage Aanmeldnotitie, Kuiper en Burger, 10 oktober 2020