Nota wijzigingen bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Toelichting:

1. In paragraaf 2.2 Toekomstige situatie is de volgende zin toegevoegd:

   Ter plaatse van het huiskamercafé is een kleinschalige horecavoorziening toegestaan van maximaal 90 m².

2. In paragraaf 5.2 Wijze van bestemmen is bij de bestemming 'Gemengd' de volgende zin toegevoegd:

   Tevens is een maximum aantal m² bruto vloeroppervlak voor het huiskamercafé opgenomen.

3. Bijlage 15 Ecologische voortoets stikstofdepositie is gewijzigd. De stikstofberekening in de bijlage is geactualiseerd en daardoor geactualiseerde rapport is toegevoegd.

Regels:

4. Artikel 1 Begrippen, lid 1.23, begripsbepaling bruto vloeroppervlak (BVO) is toegevoegd:

   1.23 bruto vloeroppervlak (BVO)
   het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

5. Artikel 1 Begrippen, lid 1.39, begripsbepaling horecabedrijf is aangepast. Mogelijkheden voor een hotel en restaurant zijn uit de lijst van horeca-activiteiten geschrapt. Bijlage 2 bij de regels 'Lijst van horeca-activiteiten' is verwijderd.

   1.39 horecabedrijf:
   een bedrijf gericht op het verstrekken van het ter plaatse nuttigen of afhalen van voedsel en dranken gedurende de dagperiode van 07:00 uur tot 20:00 uur, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops, zoals:
   - huiskamercafé;
   - automatiek;
   - broodjeszaak;
   - cafetaria;
   - croissanterie;
   - koffiebar;
   - lunchroom;
   - ijssalon;
   - snackbar;
   - tearoom;
   - traiteur;
   - bistro;

6. Artikel 4, lid 4.1 Bestemmingsomschrijving ‘Gemengd’, onder a bestemmingsomschrijving horecabedrijf is aangepast:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:
een horecabedrijf zoals bedoeld in artikel 1.39 met een BVO van 90 m2;

7. Artikel 4, lid 4.3. Specifieke gebruiksregels, lid 4.3.1 Strijdig gebruik sub e, beperking terrasgebruik is toegevoegd:

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. seksinrichtingen;
b. escortbedrijven;
c. coffeeshops;
d. horeca-activiteiten in de avond- en nachtelijke uren (20:00 - 7:00).
e. terrasgebruik in de avond- en nachtelijke uren (19:00 - 7:00)

8. Artikel 5, lid 5.1 Bestemmingsomschrijving ‘Groen’, sub e ‘jongerenontmoetingsplaatsen’ en sub k ‘evenementen’ zijn verwijderd:

9. Artikel 10, lid 10.3 Specifieke gebruiksregels, sublid 10.3.2. onder a, toevoegen van een voorwaardelijke verplichting gebruik nieuwe woningen Groenestraat na sloop agrarische bebouwing conform de sloopkaart in de toegevoegde Bijlage 2:

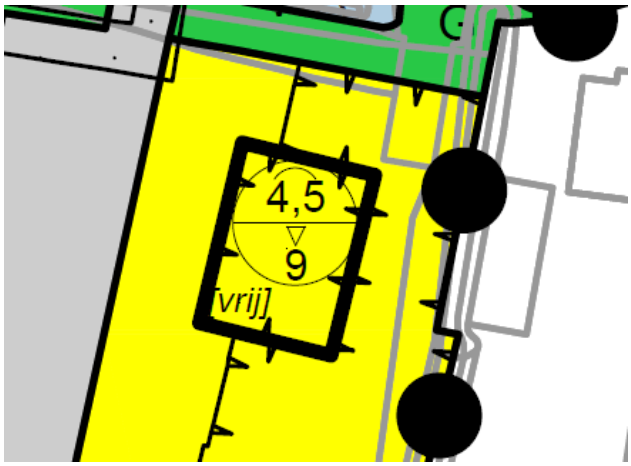
10.3.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik nieuwe woningen Groenestraat

Het in gebruik nemen van de nieuw te realiseren woningen aan de Groenestraat is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

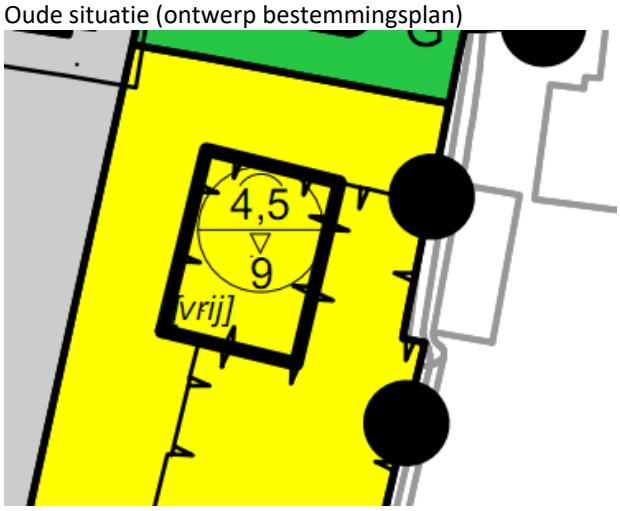
a. de bestaande agrarische bebouwing van de voormalige agrarische bouwvlakken binnen het gebied aangegeven op de sloopkaart in Bijlage 2 geheel is gesloopt;
b. de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting, binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen is aangelegd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.

Verbeelding:

10. De functieaanduiding ‘erf’ is bij vrije kavel nummer 1 in zuidoostelijke richting verlegd, waardoor de aanduiding niet meer ten noorden van het bouwvlak ligt:

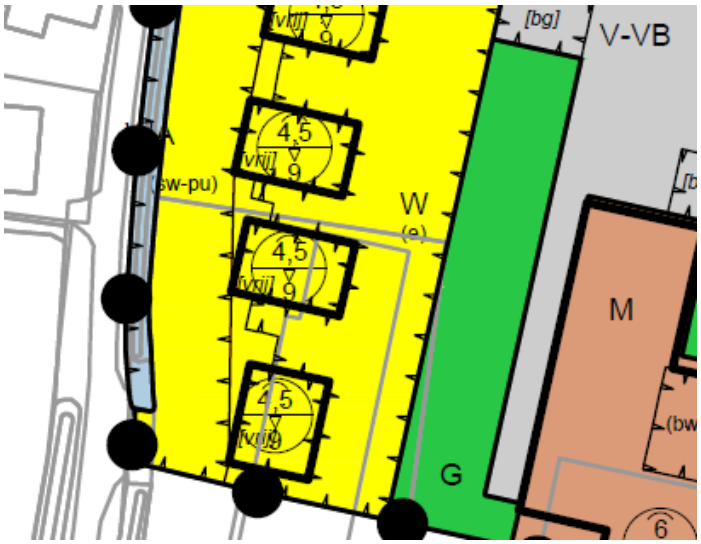


Oude situatie (ontwerp bestemmingsplan)

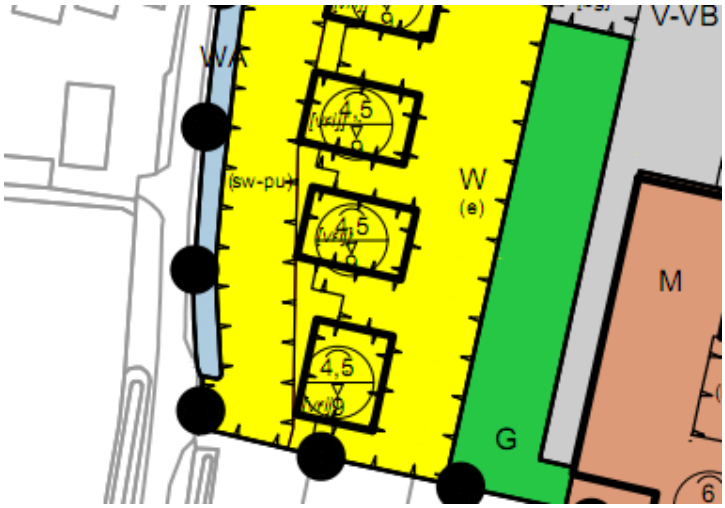


Voorstel nieuwe situatie

11. Een drietal bouwvlakken bij de vrije kavels aan de Groenestraat zijn maximaal 2 meter in noordelijke richting verplaatst:



Oude situatie (ontwerp bestemmingsplan)



Voorstel nieuwe situatie

Ambtshalve wijzigingen

1. Artikel 11 ‘Waarde – Archeologie 2’, lid 11.1 t/m 11.3 zijn geredigeerd:

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten en de aangetroffen behoudenswaardige vindplaats in de bodem.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing geldt dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden kan verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

f. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
g. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
h. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of;
i. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;

11.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de aangetroffen archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 11.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

11.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 11.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

j. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 30 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
k. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse een behoudenswaardige vindplaats aanwezig is. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.