

NOTA VAN WIJZIGINGEN

voor het bestemmingsplan 'Poort van Waarder en Dorp 14'

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen als vanwege ambtshalve aanpassingen. Daarom wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder de concrete wijzigingen:

Toelichting:

- Paragraaf 2.3: Tekst aangepast over het elektrisch laden: Voor het laadstation is een aparte aanduiding opgenomen. Term 'snellaadstation' is vervangen door 'laadstation'. Geschrapt dat er sprake is van mogelijk 2 locaties. Figuur 3 is aangepast: bij parkeerterrein (waarop met kruizen de elektrische laadpalen waren aangegeven, de kruizen zijn verwijderd); figuur 4: impressietekeningen zijn geactualiseerd met de impressietekening waarop ook het laadstation is weergegeven;
- Tabel 2.1 aangepast, omdat in deelgebied Poort van Waarder het onderdeel café/bar/ cafeteria van 125 m² is geschrapt en ten bate komt van de oppervlakte van de supermarkt.
- Paragraaf 4.2.3. (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) is aangepast: o.a. is een illustratie van de peilscheiding opgenomen, is de tabel met het aantal vierkante meters verharding aangepast en is er nog maar sprake van 1 duiker / waterovergang in plaats van 2, tekst is aangepast en foto's verwijderd: er worden geen watergangen gedempt;
- Aanpassing en uitbreiden van de motivering over de ruimtelijke kwaliteit als reactie op de zienswijze van de provincie;
- Paragraaf 7.1: Toegevoegd aan de tekst over de economische uitvoerbaarheid dat onderzocht is of er mogelijk kans is op planschade en dat daarmee rekening is gehouden bij de exploitatieopzet;
- Paragraaf 7.3 (communicatie) en 7.4 (maatschappelijke uitvoerbaarheid) tekst is geactualiseerd met gesprekken met omwonenden in het plangebied Dorp 14 en de Nota van beantwoording zienswijzen is toegevoegd als bijlage bij de toelichting;
- Tekst hoogte van de haag voor de supermarkt aan zijde Molendijk aangepast: 60 – cm vervangen door minimaal 90 cm > verbeelding als voorwaardelijke verplichting;

Regels:

- Artikel 1 (begrippen) toevoegen:
 - het begrip 'ondersteunende horeca': Verstrekken van eten en drinken waarbij dit een functionele relatie en een ondersteunende functie heeft met de hoofdactiviteit.'
 - Artikel 1.32 (horecaterras): dit begrip is geschrapt;
- Artikel 3.1 is aangepast. De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor een supermarkt. De term 'aanduiding' is geschrapt;

- Artikel 4.3.1. is als volgt gewijzigd:
4.3.1 Voorwaardelijke verplichting beplantingsplan
 Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plan gelden de volgende regels:
 - a. er dient een heg van minimaal 90 cm hoog te worden aangelegd welke uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van de supermarkt dient te worden gerealiseerd overeenkomstig het in Bijlage 1 opgenomen Beplantingsplan supermarkt;
 - b. er dient een groene omzoming aan de achterzijde van de vrachtwagenparkeerplaats te worden aangelegd welke uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van het vrachtwagenparkeerterrein dient te worden gerealiseerd overeenkomstig het in het in Bijlage 2 opgenomen Beplantingsplan vrachtwagenparkeerterrein;
 - c. de heg en de groene omzoming als genoemd in lid a en b dienen vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.
- Artikel 3.1 onder c: horeca op de begane grond is geschrapt. Toegevoegd is dat dat ondersteunende horeca in de vorm van een koffi corner is toegestaan.
- Artikel 5.2.2: aanhef artikel gewijzigd: 'snellaadstation' vervangen door 'regulier laadstation'.
- De verwijzing naar 'b' in 6.3 onder d, is aangepast;
- Artikel 8.3.2. (Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten): sub e van dit artikel is aangepast: 'er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de buurt. Dit betekent dat activiteiten die extra parkeerdruk veroorzaken niet zijn toegestaan';
- Artikel 13: Algemene afwijkingsregels: Dit artikel is geheel aangepast:
13.1 Maten en bouwgrenzen
 Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:
 - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover:
 1. zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
 2. de overschrijdingen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak met ten hoogste 10% worden vergroot.
 - c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
 1. de afwijking van maten en/of de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische of bedrijfstechnische redenen en;
 2. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de Ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

Verbeelding:

- Aanduiding voor het laadstation is beperkt tot 1 locatie. Dat is de locatie die het meest van de Molendijk is verwijderd, ten westen van de watergang;
- Een deel van de bestemming 'Verkeer' in gewijzigd in de bestemming 'Groen'. Het betreft een deel van het plangebied tussen het laadstation en het vrachtwagenparkeer terrein dat onderdeel is van de landschappelijk inpassing van het laadstation.
- De bestemming 'Verkeer' is, aan de noordzijde van het plangebied, ten westen van de 'specifieke aanduiding Verkeer – overslagpunt' gewijzigd in 'Verkeer-verblijf' in verband met de te verplaatsen standplaats voor de frietkraam.