

Staat van wijzigingen bestemmingsplan Schellestraat 2 en 2b, Alphen

Staat van wijzigingen

Vergeleken met het ontwerpbestemmingsplan zijn er in het voorliggende bestemmingsplan een aantal wijzigingen gedaan in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan. Om inzichtelijk te houden wat deze wijzigingen zijn, is deze Staat van wijzigingen opgenomen als bijlage bij de besluitvorming. De volgende onderstaande aanpassingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

Aanvulling in de regels:

Wijziging 1: Artikel 6 Waarde – Archeologie 3 geheel vervangen door Artikel 7 waarde Archeologie 3b uit het Paraplubestemmingsplan Alphen-Chaam 2023.

In het ontwerpbestemmingsplan ‘Schellestraat 2 en 2b, Alphen’ is in artikel 6 van de regels de ‘Waarde – Archeologie 3’ opgenomen. In het vastgestelde plan van de Schellestraat 2 en 2b dient de juiste archeologische dubbelbestemming opgenomen te worden. In artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan wordt de ‘Waarde – Archeologie 3’ vervangen door de ‘Waarde Archeologie 3b’. Beide waardes hebben dezelfde vrijstellingsgrenzen, maar de teksten in artikel 6 en artikel 7 komen niet overeen. Artikel 7 volgt uit het ontwerpbestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Alphen-Chaam 2023. Het laatstgenoemde paraplubestemmingsplan is opgesteld vanwege de vaststelling van de Archeologische beleidskaart Alphen-Chaam (Raadsbesluit 11-2-2021)

Wijziging 2: In artikel 4 Wonen is de volgende planregel toegevoegd:

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het (doen/laten) gebruik(en) van de voor ‘wonen’ bestemde gronden is uitsluitend toegestaan indien een waterberging met een capaciteit van minimaal 78 mm voor de toename van bebouwd oppervlak en 7 mm voor de vervanging van bebouwd oppervlak, binnen 2 maanden na onherroepelijk worden van voorliggend plan, is gerealiseerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

Aanvulling in de toelichting

Wijziging: In paragraaf 4.5 is onderstaande tekst opgenomen:

Benodigde watercompensatie

Met dit bestemmingsplan gaat het om het planologisch bestendigen van een tijdelijke situatie. In eerste instantie is het bijgebouw formeel opgericht voor een periode van 10 jaar. Voor deze tijdelijke omgevingsvergunning is destijds gebruik gemaakt van de

21-05-2023

Staat van wijzigingen bestemmingsplan Schellestraat 2 en 2b, Alphen

'kruimelgevallenregeling (artikel 4, onderdeel 11 Bijlage II Bor). Met dit bestemmingsplan wordt geregeld dat het bijgebouw wordt omgezet naar een permanente woning. Van de tijdelijke situatie is dan ook geen sprake meer. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het bijgebouw omgezet naar een hoofdgebouw met de functie wonen. Op het eerste gezicht lijkt dit slechts een functiewijziging, maar planologisch gezien wordt er een bouw- en bestemmingsvlak toegevoegd. Er moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Dat betekent dat er vanuit het aspect water uitgegaan kan worden van het toevoegen van bebouwing/verharding. Er is dus niet slechts sprake van functiewijziging en daarmee is er volgens het beleid uit het VGRP wel een opgave voor de toename van verharding.

In de toekomstige situatie neemt daarmee de hoeveelheid verharding met 185 m² (grote bijgebouw) toe. Dit komt neer op een benodigde hoeveelheid watercompensatie van 14,4 m³ (185 m² x 78 mm/1000). Volgens het beleid uit het VGRP geldt een opgave van 78 mm voor de toename van verhard oppervlak. Voor deze benodigde watercompensatie is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen (artikel 4.4.3 van de regels).