



## **Nota van wijzigingen**

*Bestemmingsplan Sloterveer 2018*

## 1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Slotermeer 2018 is ten behoeve van de vaststelling aangepast. Het betreft deels wijzigingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen en deels ambtshalve wijzigingen. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## 2. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

### 2.1. Planregels

2.1.1. De definitie van 'grondgebonden woning' in artikel 1.56 is gewijzigd.

#### *Achtergrond wijziging*

Naar aanleiding van een voorstel van een indiener van een zienswijze is de definitie gewijzigd naar: 'een gebouw dat uitsluitend één woning dan wel meerdere woningen, naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, omvat en dat met een eventuele in afwijkende bouw uitgevoerde dakopbouw als een eenheid kan worden beschouwd, zoals een in 1, 2 of 3 bouwlagen uitgevoerde rijwoning, hoekwoning, 2-onder-1kapwoning of vrijstaande woning'.

2.1.2. Artikel 20.4 en 21.4 zijn gelijkkluidend gemaakt.

#### *Achtergrond wijziging*

Een indiener van een zienswijze heeft er terecht op gewezen dat artikel 20.4 en 21.4 gelijkkluidend moeten zijn.

2.1.3. Artikel 15, lid 15.1, onder e is geschrapt.

#### *Achtergrond verwijdering*

In het betreffende artikel was tot uitdrukking gebracht dat binnen de bestemming "Tuin" ook de functie 'water' mocht worden verwezenlijkt. Dit leidde tot verwarring bij een indiener van een zienswijze. Bij nader inzien blijkt het expliciet toestaan van water niet noodzakelijk, omdat dit inherent is aan de functie 'tuin'.

2.1.4. Aan artikel 6, lid 6.1, zijn regels toegevoegd ten aanzien van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd – 1".

#### *Achtergrond toevoeging*

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze wordt in het pand aan de Burgemeester De Vlugtlaan 190 horeca van categorie 2 (restaurant) toegestaan met een maximale oppervlakte van 326 m<sup>2</sup>. Om te voorkomen dat door ondersteunende horeca te realiseren binnen de functie detailhandel de totale oppervlakte aan horeca toch groter wordt, is ondersteunende horeca ter plaatse uitgesloten. Dit is neergelegd in de regels behorend bij de aanduiding "specifieke vorm van gemengd – 1", die aan het pand is toegekend.

### 2.2. Verbeelding

- 2.2.1. Ter plaatse van de woningen aan de J.J.M. Vegterstraat 4, 6, 8 en 10 is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' verwijderd.

*Achtergrond verwijdering*

Tegen het toestaan van dakopbouwen aan de J.J.M. Vegterstraat 4, 6, 8 en 10 zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn gegrond: zie hiervoor de Nota van Beantwoording, p. 9. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2', op grond waarvan een dakopbouw is toegestaan, is daarom op die locaties verwijderd.

- 2.2.2. Aan de bouwblokken die zijn gelegen aan de Johannes Meeuwislaan e.o. is in plaats van de bestemming "Wonen – 2" de bestemming "Wonen – 1" toegekend.

*Achtergrond wijziging*

Een indiener van een zienswijze heeft er terecht op gewezen dat deze woningen niet als grondgebonden, maar als gestapeld moeten worden aangemerkt. Om die reden dienen de desbetreffende woningen de bestemming "Wonen – 1" te krijgen.

- 2.2.3. Aan de zijkant van de woning aan de Schweigmannstraat 2 is het bouwvlak met de bestemming "Wonen – 2" vergroot, waardoor het is toegestaan om op die locatie een uitbouw met een maximale bouwhoogte van 3 m te realiseren.

*Achtergrond wijziging*

In het vorige bestemmingsplan was aan de betreffende locatie een aanduiding "wonen 2" toegekend, op grond waarvan een aan- of uitbouw mocht worden gerealiseerd. Dit wordt overgenomen in het nieuwe plan.

### **2.3. Toelichting**

- 2.3.1. De afbeelding in paragraaf 4.2.1 is gewijzigd.

*Achtergrond wijziging*

Een indiener van een zienswijze heeft aangegeven dat de desbetreffende afbeelding (kaart 'eengezinswoningen') geen juiste weergave bevat. Naar aanleiding daarvan is de kaart gewijzigd op de volgende twee punten:

- de woningen aan de Johannes Meeuwisstraat e.o. die als gestapelde woningen moeten worden aangemerkt zijn als zodanig aangeduid;
- de term 'eengezinswoning' in de legenda is gewijzigd naar 'grondgebonden woning'.

### **3. Ambtshalve wijzigingen**

#### **3.1. Verbeelding**

- 3.1.1. De begrenzing van diverse tuinen is gewijzigd.

*Achtergrond wijziging*

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn nog diverse omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan Sloterveer verleend ten behoeve van een tuinuitbreiding. Ter plaatse van de uitbreiding is de bestemming

“Groen” gewijzigd in “Tuin”. Daarnaast is bij de controle van de verbeelding geconstateerd dat bij veel tuinen de getekende contouren niet overeenkwamen met de contouren die waren opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan. De verbeelding is daarop aangepast.

- 3.1.2. Op de verbeelding zijn diverse planonderdelen aangepast. Het gaat om de volgende adressen en wijzigingen:
- Johan Brouwerpad: de bestemming is gewijzigd van “Maatschappelijk – 1” naar “Groen – 2”;
  - Het perceel gelegen tussen de Diderotstraat en Descartesstraat: de bestemming is gewijzigd van “Bedrijf” naar “Wonen - 1”, het bouwvlak en de bouwhoogte zijn aangepast;
  - Louis Couperusstraat 131: de omtrek van het bouwvlak en de bouwhoogte zijn gewijzigd;
  - Bernard Loderstraat 84: de bestemming is gewijzigd van “Sport” naar “Wonen – 1”, en het bouwvlak en de bouwhoogte zijn aangepast;
  - Jan de Louterstraat 17: de bestemming is gewijzigd van “Maatschappelijk – 1” naar “Wonen – 2”;
  - Burgemeester Vlugtlaan 184, 188 en 190: aan de gronden gelegen voor deze panden is de aanduiding ‘terras’ toegekend;
  - Thomas à Kempisstraat 34, Rudolf Agricolastraat 34 en Geert Grootestraat 34: de bestemming is gewijzigd van “Gemengd – 1” naar “Wonen - 2”.
  - Immanuel Kanthof 1-11: bestemming is gewijzigd van “Wonen – 2” naar “Gemengd – 2”.

#### *Achtergrond wijzigingen*

Deze aanpassingen zijn gedaan om verleende omgevingsvergunningen voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, Wabo op een juiste manier in het plan te verwerken.

- 3.1.3. Op de verbeelding zijn aan diverse locaties aanduidingen of bestemmingen toegekend ten behoeve van bijgebouwen, uit- of opbouwen en dakterrassen. Het gaat om de volgende adressen:
- Willy Pétillonstraat 9 (bijgebouwen);
  - Josephus Jittastraat 49 (dakterras en bijgebouwen);
  - Jan de Louterstraat 11 (berging);
  - Thomas a Kempisstraat 71 (dakopbouw, dakterras);
  - Thomas a Kempisstraat 65 (uitbouwen en dakterras);
  - Aristotelesstraat 16 (uitbouw);
  - Johan Broedeletstraat 41 (dakterras).

#### *Achtergrond toevoegingen*

Voor bovengenoemde bijgebouwen, op- of uitbouwen en dakterrassen zijn omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan verleend.

- 3.1.4. Diverse planonderdelen op de verbeelding zijn aangepast omdat bij controle is ontdekt dat deze (deels) niet in overeenstemming met de bestaande of vergunde situatie waren ingetekend. Het gaat om de volgende adressen en wijzigingen:

- a. Thomas van Aquinostraat 2: de bouwhoogte is verplaatst naar een bouwvlak en een ander bouwvlak is verwijderd;
  - b. Lodewijk van Deysselstraat 107: de bestemming is gewijzigd van "Maatschappelijk – 2" naar Sport;
  - c. Diverse locaties waarop een brug aanwezig is: de aanduiding 'brug' is toegekend;
  - d. Th. J. Lammerslaan 9 tot en met 79: de aanduiding 'parkeergarage' is toegekend, er is een bouwvlak opgenomen en de maximale bouwhoogte is gewijzigd naar 19 m;
  - e. Van Moerkerkenstraat 89: het bebouwingspercentage is weggehaald;
  - f. Jacques Perkstraat 1: het bebouwingspercentage is weggehaald;
  - g. Burgemeester de Vlughtlaan 160: de aanduiding "horeca van categorie 4" is verwijderd;
  - h. Burgemeester de Vlughtlaan 143: de aanduiding "horeca van categorie 1" is verwijderd;
  - i. Burgemeester de Vlughtlaan 59: de aanduiding "horeca van categorie 1" is gewijzigd naar "horeca van categorie 3";
  - j. Burgemeester de Vlughtlaan 75: de aanduiding "horeca van categorie 3" is verwijderd;
  - k. Slotermeerlaan 103: de goot- en bouwhoogtes zijn gewijzigd;
  - l. Slotermeerlaan 1: de aanduiding 'parkeerterrein' is toegevoegd aan een deel van de gronden met de bestemming "Groen", en voor een deel van het gebouw is de bestemming gewijzigd van "Wonen – 1" naar "Gemengd – 2";
  - m. Bierens de Haanstraat, Albertus Magnushof, Geert Grootestraat, Thomas van Aquinostraat, Eckeharthof, Thomas a Kempisstraat, Rudolf Agricola en Anselmushof: de maximaal toegestane bouwhoogte voor de woningblokken is gewijzigd van 8 naar 9 m;
  - n. Dirk Bonstraat, Hermanus Coenradistraat, Reina Prinsen Geerligstraat: de maximaal toegestane bouwhoogte voor de woongebouwen is gewijzigd van 17 naar 18 m;
  - o. Harry Koningsbergerstraat 94: de bestemming is gewijzigd van "Wonen - 1" naar "Gemengd – 2";
  - p. Slotermeerlaan 80, Plein '40-'45 nr. 1, Slotermeerlaan 133 en Burgemeester van Leeuwenlaan 1: de aanduiding 'onderdoorgang' is toegekend ter plaatse van de bestaande onderdoorgangen;
  - q. kruising van de Jan de Jonghkade en de Willem Kraanstraat: de bestemming "Wonen – 1" is toegekend, met een max bouwhoogte van 25 m en de aanduiding 'onderdoorgang';
  - r. Wiardi Beckmanstraat 2 tot en met 20 en 23-49, Koen Limpergstraat 1-14, Wolter Brandligtstraat 33-51, Prof Oranjestraat 2-8, 14-20, 26-32, Harry Koningsbergerstraat 33-51, Frans Duwaerstraat 1-27, Burg Vening Meineszlaan 5-51: ter plaatse van de bergingen in de voortuin is de bestemming "Wonen – 2" toegekend.
- 3.1.5. Aan diverse locaties is een goot- en/of bouwhoogte toegevoegd die overeenkomt met de goot- en/of bouwhoogte die in het vorige bestemmingsplan was toegekend. Het gaat om de volgende adressen:
- a. Van Moerkerkenstraat 67/69;

- b. Plein '40-'45 nr. 2 A en B;
- c. Slotermeerlaan 150;
- d. Ferry Ploegerstraat naast nr. 18;
- e. Thomas à Kempisstraat 85;
- f. Arnold Geulincxpad 1-4;
- g. De Savornin Lohmanstraat 33-35;
- h. Thomas à Kempisstraat 34;
- i. Rudolf Agricolastraat 34;
- j. Geert Grootestraat 34;
- k. Senecastraat 21;
- l. Willem Kloosstraat 1;
- m. Eduard Vetermanstraat 2.

*Achtergrond toevoeging*

Bij controle van de verbeelding bleek dat aan bovengenoemde adressen nog geen goot-en/of bouwhoogte was toegekend.

- 3.1.6. Aan diverse locaties is de aanduiding 'parkeergarage' toegekend, conform het vorige bestemmingsplan. Het gaat om de volgende adressen:
- a. Willem Kraanstraat 2-80;
  - b. Kierkegaardstraat 2;
  - c. Herbert Spencerhof 2, 13-19;
  - d. John Lockehof 13-21;
  - e. David Humehof 2;
  - f. Schoppenhauerhof 30-32, 45-75;
  - g. Hegelhof 30-32, 45-77;
  - h. Herderhof 45-75, 80-82;
  - i. Immanuel Kanthof 2, 13-21.

*Achtergrond toevoeging*

Bij controle van de verbeelding bleek dat deze aanduiding ontbrak, terwijl deze in het vorige bestemmingsplan wel was opgenomen.

- 3.1.7. De bouwhoogtes van het hotel aan de Slotermeerlaan 80 zijn aangepast.

*Achtergrond wijziging*

In het ontwerpbestemmingsplan was de onbenutte planologische uitbreidingsmogelijkheid wegbestemd. In het vast te stellen plan is het hotel bestemd overeenkomstig de voorheen geldende planologische situatie.

- 3.1.8. Aan diverse bouwblokken die zijn gelegen aan de Jacob Melkmanstraat, Robert Doumastraat, Victor Rutgersstraat, Robbert Cijferstraat e.o. is in plaats van de bestemming "Wonen – 1" de bestemming "Wonen – 2" toegekend. Dit geldt ook voor het bouwblok met het adres Rudolf Agricolastraat 1-39.

*Achtergrond wijziging*

Bij controle van de verbeelding bleek dat aan deze bouwblokken de bestemming "Wonen - 1" was toegekend, terwijl ze uit grondgebonden woningen bestaan.

- 3.1.9. Ter hoogte van de Harry Koningsbergerstraat is de bestemming van een klein gedeelte van het water gewijzigd naar "Groen" met de aanduiding "brug", teneinde een voetgangersbrug mogelijk te maken.

*Achtergrond wijziging*

De projectgroep Nzoo heeft verzocht om op deze locatie een voetgangersbrug mogelijk te maken, zodat een oversteekplaats naar Sloterdijk kan worden gerealiseerd. De wenselijkheid van de voetgangersbrug wordt gemotiveerd in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, van de plantoelichting.

- 3.1.10. Op de locaties waaraan de bestemmingen "Bedrijf", "Kantoor", "Sport", "Horeca", "Maatschappelijk – 1", Maatschappelijk – 2", Maatschappelijk – 3" zijn toegekend is, voor zover van belang en voor zover deze nog ontbraken, een bouwvlak toegekend. Het gaat om de volgende adressen:
- Bernard Loderstraat 86;
  - Jaques Oppenheimstraat 1;
  - Burgemeester Eliasstraat 20;
  - Burgemeester De Vlugtlaan 125.

*Achtergrond toevoeging*

Bij controle van de verbeelding bleek dat op de meeste plekken met een van de bovengenoemde bestemmingen een bouwvlak ontbrak. Voor zover relevant is het bouwvlak alsnog opgenomen, ofwel conform de voorheen geldende planologische situatie ofwel conform een verleende omgevingsvergunning. In de gevallen waarin het bouwvlak overeen zou komen met het bestemmingsvlak is ervoor gekozen om geen bouwvlak op te nemen, omdat in de (gewijzigde) bouwregels van de desbetreffende bestemmingen is opgenomen dat, indien geen bouwvlak is opgenomen, gebouwen binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gebouwd.

**3.2. Verbeelding en regels**

- 3.2.1. Ter plaatse van hotel Slotania, gelegen aan de Slotermeerlaan, zijn de aanduidingen "specifieke vorm van gemengd – 2/3/4" toegekend. In artikel 5.1 zijn hier regels voor geformuleerd.

*Achtergrond wijziging*

In het ontwerpbestemmingsplan was het hotel maar deels als zodanig bestemd. In het vast te stellen plan is het hotel bestemd overeenkomstig het vorige bestemmingsplan.

- 3.2.2. De contouren van het bestemmingsvlak met de bestemming "Waarde – Archeologie" zijn aangepast. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Archeologie 2". Artikel 24 is nieuw toegevoegd en artikel 25, lid 25.4.1, sub a, is aangepast. Ten slotte is artikel 25.2 (oud) verwijderd.

*Achtergrond wijziging*

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingplan is door M&A archeologisch bureauonderzoek verricht en een archeologische beleidskaart gemaakt, die is

bedoeld als een ruimtelijk schema van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologisch erfgoed binnen bepaalde zones of locaties.

De zones waarvoor een uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt zijn bijgesteld. Dit is aangepast in de verbeelding. Voor een klein deel van het plangebied geldt daarnaast een andere beleidscategorie. Om die reden is in het vast te stellen bestemmingsplan een onderscheid gemaakt tussen "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Archeologie 2". Ook de planregels zijn hierop aangepast: de regels voor "Waarde – Archeologie 1" zijn nieuw toegevoegd en de regels voor "Waarde – Archeologie 2" zijn aangepast in de zin dat in lid 25.4.1 '2 m' is vervangen door '1,5 m' en artikel 25.2 is verwijderd. In artikel 25.2 was opgenomen dat bij elke vorm van bodemverstoring een archeologisch rapport moet worden overgelegd. Dat strookt niet met het archeologisch beleid. De regeling die is neergelegd in artikel 24.3 biedt voldoende waarborgen om aantasting van archeologische waarden te voorkomen.

- 3.2.3. Op de verbeelding is de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1" toegekend aan twee locaties waar een vergunde terrasoverkapping aanwezig is en artikel 17, lid 17.1, sub j, is toegevoegd.

#### *Achtergrond toevoeging*

In het plangebied zijn twee terrasoverkappingen aanwezig waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Door aanpassing van de verbeelding, in combinatie met het nieuwe artikel 17, lid 17.1, sub j, van de planregels zijn deze als zodanig bestemd.

- 3.2.4. Aan een deel van gebouw aan Slotermeerlaan 105 is de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' toegekend. Artikel 5, lid 5.1, sub j, is toegevoegd aan de planregels.

#### *Achtergrond toevoeging*

Er is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan verleend voor studentenwoningen in het desbetreffende pand, die hiermee in het plan is verwerkt.

- 3.2.5. Binnen de bestemmingen "Verkeer – 1" en "Verkeer – 2" is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegekend aan locaties waar een luifel aanwezig is. Artikel 16.2.2, sub 1, en artikel 17.2.2, sub 1, zijn aan de planregels toegevoegd.

#### *Achtergrond toevoeging*

In het plangebied zijn diverse luifels aanwezig die in het vorige plan als zodanig waren bestemd. Door aanpassing van de verbeelding, in combinatie met het toevoegen van artikel 16.2.2, sub 1, en artikel 17.2.2, sub 1, aan de planregels zijn deze ook in het voorliggende plan als zodanig bestemd.

- 3.2.6. Aan het pand aan de Johannes Poststraat 30 is de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – 1" toegekend, waarvoor in artikel 13.1, sub b, een regeling is opgenomen.

#### *Achtergrond toevoeging*

Aan de Johannes Poststraat 30 is een moskee aanwezig. Tevens is een omgevingsvergunning verleend voor een winkel, kapper en restaurant op de begane grond



die uitsluitend bedoeld is voor leden. Door de aanduiding en bijbehorende planregels is dit nu ook in het bestemmingsplan toegestaan.

- 3.2.7. Aan een locatie voor een pauzeruimte voor trampersoneel ter hoogte van de Slotermeerlaan 6 is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 3' toegekend. Artikel 16.1, onder n, en artikel 16.2.1, sub 2, zijn toegevoegd aan de planregels.

#### *Achtergrond toevoeging*

Voor deze pauzeruimte is in 2018 een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend. Door het aanpassen van de verbeelding in combinatie met genoemde planregels is ter plaatse een pauzeruimte voor trampersoneel toegestaan, met een maximale omvang van 105 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 4 m.

- 3.2.8. Ter plaatse van de Burgemeester de Vlugtlaan 137k is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 2' opgenomen. Artikel 16.1, onder m, is toegevoegd aan de planregels.

#### *Achtergrond wijziging*

Op het genoemde adres is een bloemenstal aanwezig, die in het vorige plan ook als zodanig was bestemd maar per abuis niet was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft dus een correctie.

### **3.3. Planregels**

- 3.3.1. In de artikelen 5.3, 6.3, 20.4 en 21.4 is opgenomen dat in afwijking van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving het bestaande legale gebruik van woningen ten behoeve van bewoning anders dan door één huishouden mag worden gecontinueerd.

#### *Achtergrond toevoeging*

Op grond van het bestemmingsplan is woningdelen/kamerverhuur niet bij recht toegestaan, gelet op de definitie van woning in artikel 1.124: 'Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding'.

In de afgelopen jaren zijn echter diverse omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van woningdelen/kamerverhuur verleend. Dit bestaande, legale gebruik mag door de opgenomen regeling ook op grond van het bestemmingsplan worden voortgezet.

- 3.3.2. Aan artikel 21 is lid 21.5 toegevoegd, waarin een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om een grondgebonden woning om te zetten naar meerdere gestapelde woningen, maar alleen indien:
- sprake is van belangen die zwaarder wegen dan het belang bij het behoud van de bestaande voorraad grondgebonden woningen;
  - het woon- en leefklimaat door de omzetting niet wordt aangetast.

#### *Achtergrond toevoeging*

Uit de planschaderisicoanalyse blijkt dat door deze toevoeging het risico op planschade door het aanbrengen van een onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde woningen,

waardoor grondgebonden woningen niet meer zonder omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan mogen worden omgezet naar gestapelde bouw, kan worden beperkt. De voorwaarden voor het omzetten waren al beschreven in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

- 3.3.3. Artikel 6, lid 6.1, is gewijzigd in de zin dat detailhandel in de eerste bouwlaag niet meer is toegestaan binnen de bestemming "Gemengd – 2".

*Achtergrond wijziging*

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan was op pagina 91 beschreven dat binnen de bestemming "Gemengd – 2" geen detailhandel is toegestaan, omdat dit geen passende functie is op de locaties met deze bestemming. Per abuis stonden de regels dat toch toe. Dit is aangepast.

- 3.3.4. In artikel 17, lid 17.1, sub a, is 'verblijfsgebied' gewijzigd in 'verkeersareaal'.

*Achtergrond wijziging*

Het betreft een correctie. Binnen de bestemming "Verkeer – 2" bevinden zich ook wegen en paden; deze waren in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet toegestaan. Verblijfsgebied valt onder 'openbare ruimte' (artikel 17, lid 17.1, sub b) en is reeds daarom toegestaan.

- 3.3.5. In de artikelen 5.2.1, 6.2.1, 20.2.1 en 21.2.1 is de zinsnede 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' gewijzigd naar 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

*Achtergrond wijziging*

Het betreft een correctie, waardoor de tekst in de planregels overeenkomt met de tekst die is opgenomen in de legenda van de verbeelding.

- 3.3.6. Artikel 15.2 is geredigeerd.

*Toelichting*

In artikel 15.2 van het ontwerpbestemmingsplan was neergelegd dat gebouwen uitsluitend mogen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw'. Ook gebouwen zijn echter in sommige gevallen vergunningsvrij op grond van artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Verder is het artikel vereenvoudigd.

- 3.3.7. Aan artikel 1 zijn de definities van 'schoolwerktuin', 'stadspark' en 'terrasoverkapping' toegevoegd. De al opgenomen definities zijn hierdoor deels hernummerd.

*Achtergrond toevoeging*

Deze begrippen waren ten onrechte nog niet gedefinieerd in het ontwerpbestemmingsplan.

- 3.3.8. In de bouwregels van de bestemmingen "Bedrijf", "Horeca", "Kantoor", "Maatschappelijk – 1", "Maatschappelijk – 2", "Maatschappelijk – 3" en "Sport" is de tekst onder sub a, 'gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden

gebouwd', gewijzigd naar 'gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd, tenzij binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is opgenomen, in welk geval gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.' De tekst onder c is gewijzigd naar: indien geen bouwvlak is opgenomen bedraagt het bebouwingspercentage binnen het bestemmingsvlak 100%, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.

*Achtergrond wijziging*

Tijdens controle van de verbeelding bleek dat op veel locaties met een van bovengenoemde bestemmingen een bouwvlak ontbrak. Voor zover het bouwvlak overeen zou komen met de omtrek van het bestemmingsvlak, is ervoor gekozen om geen bouwvlak op te nemen. Door het wijzigen van desbetreffende regel is het in die gevallen toegestaan om het hele bestemmingsvlak te bebouwen. Als wel een bouwvlak is opgenomen mogen gebouwen alleen binnen dat bouwvlak worden gerealiseerd.

3.3.9. Aan artikel 3.1 is sub e toegevoegd.

*Achtergrond toevoeging*

Aan de Willem Kraanstraat 2 t/m 80 is een parkeergarage aanwezig binnen de bestemming "Bedrijf". Door de toegevoegde regel is deze parkeergarage als zodanig bestemd.

3.3.10. In artikel 4.2.1, sub a en sub c, is 'bouwvlak' gewijzigd naar 'bestemmingsvlak'.

*Achtergrond wijziging*

Aan de gronden met de bestemming "Detailhandel" zijn geen bouwvlakken toegekend. Het gehele bestemmingsvlak mag worden bebouwd.

3.3.11. In artikel 5.2.1 en artikel 6.2.1 is de tekst onder sub a geredigeerd en de tekst onder sub c toegevoegd.

*Achtergrond wijziging en toevoeging*

Het wijzigen van de tekst onder sub a betreft een redactionele verbetering. De tekst onder sub c is opgenomen omdat aan meerdere panden met een gemengde bestemming ook een maximale goothoogte is toegekend.

3.3.12. Aan artikel 8.2.1 is sub d toegevoegd.

*Achtergrond toevoeging*

Bij controle van de verbeelding en regels bleek dat bestaande nutsvoorzieningen binnen de bestemming "Groen – 2" nog niet als zodanig waren bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Dat is hiermee gecorrigeerd.

3.3.13. Artikel 22.2.1 (bouwregels woonwagens) is geredigeerd.

*Achtergrond wijziging*

De regeling die was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan sloot niet goed aan bij de verbeelding. Dat is gecorrigeerd.

3.3.14. Artikel 20.5 en artikel 21.5, lid 2, zijn toegevoegd.

#### *Toelichting*

Uit de planschaderisicoanalyse volgt dat de bepaling dat ter plaatse van de aanduiding 'garage' de eerste bouwlaag niet voor bewoning mag worden gebruikt (artikel 20.4, lid 2, en artikel 21.4, lid 2) tot planschade zou kunnen leiden. Om een planschaderisico te voorkomen is in artikel 20.5 en artikel 21.5, lid 2, een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee bewoning van de eerste bouwlaag toch kan worden toegestaan, mits in het te bewonen gedeelte sprake is van een goed woon- en leefklimaat, de ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast en geen onaanvaardbare toename van de parkeerdruk in de omgeving plaatsvindt.

### **3.4. Toelichting**

- 3.4.1. Hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, is aangevuld met subparagraaf 4.2.10. Hierin is het toestaan van een nieuwe voetgangersbrug ter hoogte van de Harry Koningsbergerstraat beschreven als nieuwe ontwikkeling.
- 3.4.2. De teksten in subparagraaf 4.2.5 (uitbreidingsmogelijkheden hotels) en subparagraaf 4.2.9 (dakopbouwen Noorderhof Noord) zijn aangepast aan gewijzigde inzichten, al dan niet naar aanleiding van ingediende zienswijzen.
- 3.4.3. De resultaten uit het archeologisch onderzoek zijn in paragraaf 10.3 van het bestemmingsplan verwerkt. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- 3.4.4. Paragraaf 19.2.2 is aangevuld met de resultaten van de terinzagelegging.
- 3.4.5. Er zijn diverse redactionele verbeteringen en wijzigingen doorgevoerd.