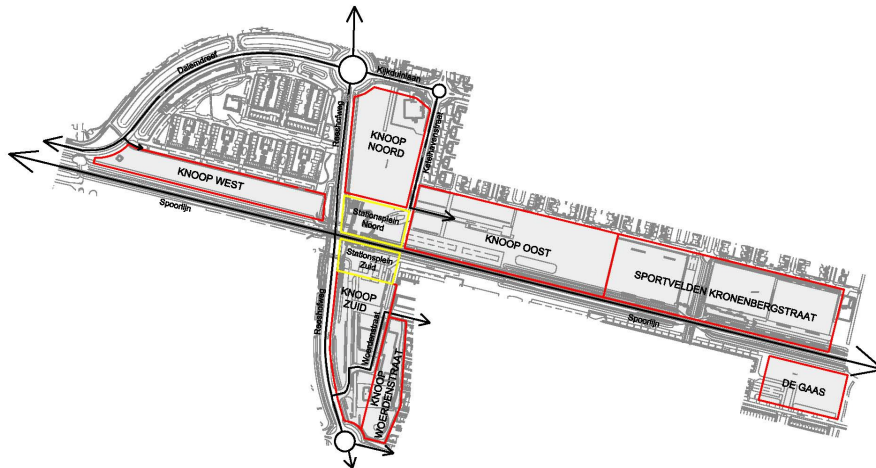


Staat van wijzigingen ten opzichte van vigerende bestemmingsplannen



Ligging plangebied (met deelgebieden)

Uitgesplitst per deelgebied vinden de volgende wijzigingen plaats ten opzichte van de vigerende regelingen:

a. Deelgebied Oegstgeeststraat (Knoop West)

- de bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan bedraagt max. 21m; omwille van een goede en zorgvuldige ruimtelijke overgang tussen Knoop West en de bestaande aanliggende woonbuurt Dongewijk en omdat het zwaartepunt zowel ruimtelijk als functioneel ligt op de deelgebieden Knoop Noord en Knoop Zuid is in dit nieuwe bestemmingsplan voor deelgebied Knoop West een bouwhoogte opgenomen van maximaal 15 m met een overgangszone van 10 m aansluitend aan het openbaar gebied;
- het vigerende plan bevat een zeer gedetailleerde regeling met minimale en maximale oppervlakte aan bedrijfsvloeroppervlakte voor respectievelijk kantoren, bedrijven, maatschappelijke doeleinden; in dit nieuwe plan wordt de detaillering van de verschillende functies niet meer opgenomen;
- het vigerend plan bevat zeer gedetailleerde regeling met betrekking tot invulling gebied met groenvoorzieningen tussen bebouwing onderling; in het nieuwe bestemmingsplan is deze gedetailleerde regeling vervallen. Binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd' is in de regels een minimale oppervlakte aan te realiseren groen (7800m² Knoop West en 4300m² Knoop Oost) opgenomen dat overeenkomt met de uitgangspunten aan te realiseren groen uit het vigerende plan.

b. Deelgebied Kronenbergstraat (Knoop Oost)

- idem deelgebied Oegstgeeststraat (Knoop West)
- in het vigerende bestemmingsplan is de bestemming 'Gemengde doeleinden, klasse B' op de strook grond direct gelegen aan en langs de Kronenbergstraat door de Raad van State vernietigd vanwege onvoldoende waarborgen met betrekking tot de bouwhoogte. Voor dit gedeelte geldt op dit moment de bestemming 'Agrarisch gebied'. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'Gemengd' opgenomen en vertaald naar de geest van het door de Raad van State vernietigde artikel. De bouwhoogte is hierbij tot maximaal 15m met een overgangszone van 10m vanaf de Kronenbergstraat,
- in het vigerende bestemmingsplan is de grond met de bestemming 'Sport' gelegen ten westen van het Koewachtpad te smal om als officieel voetbalveld te worden gebruikt. Bij de behandeling van de zienswijzen tegen het bestemmingsplan Reeshof Midden 2008 is door toenmalig wethouder Hamming met de indiener van de zienswijze overeengekomen dat het betreffende voetbalveld vergroot kan worden mits wordt afgezien van kunstgras en veldverlichting. Voor de vergroting van het veld heeft geen bestemmingsplanherziening plaatsgevonden. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de vergroting van het sportveld opgenomen. Ondertussen is ook met de

indiener destijds van de zienswijze afgesproken dat veldverlichting tot een hoogte van 5m mogelijk is waarvoor vervolgens omgevingsvergunning is verleend. Ook deze regeling is in dit bestemmingsplan verwerkt. Verder is binnen de bestemming 'Sport' de aanduiding 'speelveld' opgenomen. Vanwege milieuaspecten i.v.m. de ligging nabij de woonwijk Campenhoef en Witbrant West dienen andere vormen van sportbeoefening die een zwaardere milieucategorie vertegenwoordigen (bijvoorbeeld openlucht zwembad) te worden uitgesloten.

c. Deelgebied Knoop Noord (bouwplan Forum en La Vista Duna)

- In het vigerende bestemmingsplan is t.a.v. het Forum opgenomen dat:
 - i. ten behoeve van horeca maximaal 7 eenheden mogen worden gevestigd met een maximale omvang van 500m² per eenheid. In dit nieuwe plan is de relatie gelegd met de vergunde omgevingsvergunning voor het Forum waarin sprake is van een oppervlakte aan horeca 1 en/of 2 van maximaal 2000m² omdat meer m² aan horeca feitelijk volgens het bouwplan niet zijn in te vullen. Het maximaal aantal vestigingen is niet overgenomen.
 - ii. de maximale oppervlakte aan (stationsgerelateerde) verkoopvloeroppervlakte aan detailhandel niet meer mag bedragen dan 400m². In dit nieuwe bestemmingsplan is de relatie gelegd met de vergunde omgevingsvergunning waarin een maximale oppervlakte aan detailhandel is opgenomen van 1000m² netto verkoopvloeroppervlakte verdeeld over minimaal 2 winkelruimten. Hierbij is de netto verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van een 'supermarkt' beperkt tot 150m² overeenkomstig een zogenaamde AH-to-go.
- In het vigerende bestemmingsplan is La Vista Duna opgenomen met de bestemming 'Kantoor' en de nadere aanduiding 'wonen' overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan is deze bestemming en de aanduiding overgenomen. Daarnaast zijn tevens de aanduidingen 'dienstverlening', 'gezondheidszorg' en 'sport' opgenomen. In de afgelopen jaren hebben zich de functies 'dienstverlening' en 'gezondheidszorg' na benutting van afwijkingsmogelijkheid in het pand gevestigd. De aanduiding 'sport' zou onderdeel kunnen uitmaken van een fysiotherapiepraktijk. Via afwijkingsmogelijkheid en onder voorwaarden zou een sportschool en/of fitnesscentrum e.d. tot de mogelijkheden kunnen behoren.

d. Deelgebied Knoop Zuid en deelgebied Woerdenstraat

- Voor het gebied direct ten zuiden van het station Reeshof geldt op dit moment binnen het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming ter plaatse van Reeshofweg 36 en voor het overige gebied een uitwerkingsverplichting (Gemengde Doeleinden , uit te werken 1 - UGD 1 -). De volgende uitwerkingsregels zijn hierbij van toepassing:
 - i. bebouwing mag in maximaal 7 bouwlagen plaatsvinden (tot aan de woonbebouwing)
 - ii. het bebouwingspercentage (van het uitwerkingsgebied) ligt tussen de 30 en 50%
 - iii. bruto vloeroppervlakte horeca maximaal 150m²
 - iv. verkoopvloeroppervlakte detailhandel maximaal 150m²
 - v. 20 à 50 woningen /woningen ten behoeve van groepen die speciale zorg nodig hebben.In dit nieuwe bestemmingsplan wordt uitgegaan van de volgende regels:
 - i. maximale bouwhoogte 21m/15m (deelgebied Knoop Zuid) respectievelijk 11m (deelgebied Woerdenstraat) i.v.m. overgangszone naar de bestaande woonbebouwing
 - ii. het bebouwingspercentage bedraagt 50% binnen de bestemming Gemengd. Overeenkomstig de bestaande bebouwing (school OBS Klinkers) bedraagt het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak 100 binnen de bestemming Maatschappelijk
 - iii. maximale netto vloeroppervlakte aan detailhandel 500m² waarbij de netto verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van een 'supermarkt' beperkt is tot 150m² overeenkomstig een zogenaamde AH-to-go.
 - iv. gestapelde bebouwing in maximaal 250 appartementen (in het verlengde van de Knoop Noord)
 - v. ter plaatse van Reeshofweg 36 de bestemming 'Wonen'
 - vi. verder zijn vier zones opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid. Enerzijds om horeca met een netto vloeroppervlakte van maximaal 500m² mogelijk te maken in de plint. Anderzijds gelden de wijzigingsbevoegdheden ter afronding van de stedenbouwkundige invulling van het gebied.

e. Deelgebied De Gaas

- Voor de locatie van het woningbouwprogramma De Gaas geldt nu een uitwerkingsverplichting (Gemengde Doeleinden , uit te werken 2 - UGD 2 -) waarvan de functie 'wonen' deel uitmaakt. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt voor de locatie van De Gaas de bestemming 'Wonen' opgenomen met een directe bouwtitel (met inhoudelijk dezelfde bouwmogelijkheden als in het vigerende plan) opgenomen met de bestemming 'Wonen'.