

Vergelijking oude (ontwerp) en nieuwe (definitieve) versie van het bestemmingsplan Gedempte Zalmhaven.

Lezing van het nieuwe bestemmingsplan t.o.v. het oude leidt tot de volgende verschillen:

- a. Pagina 16: Detailhandelsfunctie is geschrapt (oude versie: " Het maximum aantal vierkante meters aan detailhandel is daarbij binnen de bestemmingsregeling beperkt tot 700 m2 (BVO), waarmee enkel sprake is van zogeheten gemakswinkels. nieuwe versie: " Van detailhandel zal géén sprake zijn, aangezien dit in strijd is met het gemeentelijk beleid op dit punt")
- b. Pagina 18: oude versie: " Hierdoor vindt een transformatie plaats van een situatie met veel achterkanten, naar een situatie met alzijdige voorkanten." naar nieuwe versie: " Hierdoor vindt een transformatie plaats van een situatie met veel achterkanten, naar een situatie met levendige plinten." (dit is gedaan omdat aan twee zijden het gebouw rechtstreeks grenst aan de burenen)
- c. Pagina 23/24: oude versie: "In de volledige plint van het gebouw zal dan ook ruimte zijn voor (commerciële) voorzieningen, waaronder horeca en kleinschalige buurt- en gemakswinkels.", nieuwe versie " In de volledige plint van het gebouw zal dan ook ruimte zijn voor (commerciële) voorzieningen, waaronder horeca." (hier achter staat nog steeds de zinssnede: " Hierdoor zal sprake zijn van levendigheid aan alle zijden van het gebouw.")
- d. Pagina 24: oude versie " Zo wordt de bestaande situatie, met veel achterkanten, getransformeerd naar een situatie met alzijdige voorkanten." nieuwe versie: " Zo wordt de bestaande situatie, met veel achterkanten, getransformeerd naar een situatie met een levendige plint."
- e. Pagina 24: oude versie " *Te denken valt daarbij aan maatschappelijke voorzieningen, cultuur- en ontspanning, kleinschalige bedrijfsactiviteiten, kantoren, horeca en detailhandel. Aan detailhandel, horeca en kantoren zijn wel beperkingen opgelegd ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte van respectievelijk 700 m2 (detailhandel) en 1.000 m2 (horeca en kantoren).*", nieuwe versie: " *Te denken valt daarbij aan maatschappelijke voorzieningen, cultuur- en ontspanning, kleinschalige bedrijfsactiviteiten, kantoren en horeca. Aan horeca en kantoren zijn wel beperkingen opgelegd ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte van 1.000 m2 .*"
- f. Pagina 30: oude versie: "*Het gaat hierbij onder meer om kantoren, dienstverlening, detailhandel, horeca, hotel en bedrijvigheid.*" nieuwe versie: "*Het gaat hierbij onder meer om kantoren, dienstverlening, horeca, hotel en bedrijvigheid.*"
- g. pagina 39/40: oude versie: "*Momenteel vindt nader onderzoek naar vleermuizen plaats. Dit onderzoek bestaat uit twee onderzoeksperioden in het jaar (voorjaars- en najaarsonderzoek), waarbij per periode twee veldbezoeken worden uitgevoerd. Tijdens het voorjaarsonderzoek zijn in (de directe nabijheid van) het plangebied geen vleermuizen aangetroffen. Recentelijk heeft ook het eerste veldbezoek van het najaarsonderzoek plaatsgevonden, waarbij geen vleermuizen zijn aangetroffen. Het laatste veldbezoek vind op korte termijn plaats, waarna definitief een uitspraak omtrent vleermuizen kan worden gedaan. De verwachting is echter, dat in (de - 40 - directe nabijheid van) het plangebied geen vleermuizen aanwezig zijn en dat de voorgenomen ontwikkeling dan ook geen negatieve effecten op deze soortgroep heeft.*" nieuwe versie: "*In de eerder aangehaalde quickscan zijn ook de resultaten van het nader vleermuisonderzoek opgenomen. Dit aanvullende onderzoek bestaat uit twee onderzoeksperioden in het jaar (voorjaars- en najaarsonderzoek), waarbij per*

periode twee veldbezoeken zijn uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat het plangebied slechts een geringe betekenis heeft voor de gewone dwergvleermuis. Tijdens het najaar is incidenteel een foeragerend exemplaar in en nabij het plangebied waargenomen. De aanwezigheid was hierbij van korte duur en belangrijke functies zijn hierbij niet aangetroffen. Op aanwezige vleermuizen in de ruimere omgeving van het plangebied heeft de herontwikkeling geen invloed."

h. pagina 43: oude versie: "Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen. Als gevolg van de herontwikkeling tot een gebied met een gemengd stedelijk programma treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Voor het bestemmingsplan is geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk." nieuwe versie: "Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling *ten aanzien van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentieel effect*, geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen. Als gevolg van de herontwikkeling tot een gebied met een gemengd stedelijk programma treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Voor het bestemmingsplan is geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk."

i. pagina 45: oude versie: "Binnen deze bestemming zijn woningen, kantoren, bedrijven (tot en met categorie 2 uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten), niet-geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, cultuur- en ontspanning, horeca, *detailhandel* en een hotel toegestaan" nieuwe versie: "Binnen deze bestemming zijn woningen, kantoren, bedrijven (tot en met categorie 2 uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten), niet-geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, cultuur- en ontspanning, horeca en een hotel toegestaan"

j. pagina 46: oude versie: "De commerciële ruimtes (exclusief hotel) zullen een bruto oppervlak van maximaal 7.700 m² mogen beslaan. *Een deel daarvan (maximaal 700 m²) mag worden gebruikt voor detailhandel in de vorm van buurt- en gemakswinkels.* Deze zijn alleen op de begane grond (de plint) toegestaan. Voorts mag maximaal 1.000 m² worden gebruikt ten behoeve van horeca" nieuwe versie: "De commerciële ruimtes (exclusief hotel) zullen een bruto oppervlak van maximaal 7.700 m² mogen beslaan. Een deel daarvan (maximaal 1.000 m²) mag worden gebruikt ten behoeve van horeca."

k. pagina 46: oude versie: "Het oprichten van gebouwen is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij op de verbeelding de toegestane maximum bouwhoogte is opgenomen. Buiten het bouwvlak zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, *tot een maximum hoogte van twee meter toegestaan*". nieuwe versie: "Het oprichten van gebouwen is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij op de verbeelding de toegestane maximum bouwhoogte is opgenomen. Buiten het bouwvlak zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan."

l. pagina 46: oude versie: "Voorts is geregeld dat luifels zijn toegestaan, bijvoorbeeld indien noodzakelijk ter beperking van windhinder, *tot vijf meter uit de gevel*, mits op een hoogte van minimaal vier meter vanaf maaiveld." nieuwe versie: "Voorts is geregeld dat luifels zijn toegestaan, bijvoorbeeld indien noodzakelijk ter beperking van windhinder, tot **acht meter uit de gevel**, mits op een hoogte van minimaal vier meter vanaf maaiveld."

Verschillen ontwerpbestemmingsplan en definitieve bestemmingsplan

m. pagina 46: nieuwe versie: "Parkeren is alleen toegestaan, daar waar dit met een specifieke aanduiding 'parkeergarage' op de verbeelding is aangegeven."

n. Pagina 55: nieuwe versie: "Architectonische afwerking. Architectonische beëindiging als hoogteaccent, die slechts toegankelijk is voor (onderhouds)personeel en mag worden gebruikt ten behoeve van technische installaties, (tele)communicatie, bewassing, (gevel)onderhoud, liftuitlopen, – machinekamers e.d."

o. Pagina 61: in nieuwe versie is bestemming detailhandel vervallen

p. Pagina 61: oude versie: "al dan niet ondergrondse (gebouwde) parkeervoorzieningen" nieuwe versie: "al dan niet ondergrondse (gebouwde) parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'"

q. Pagina 61: oude versie: ". de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet **meer dan 2 meter** bedragen;" nieuwe versie: "de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet **meer dan 4 meter** bedragen;"

r. Pagina 61/62: oude versie: "het aantal woningen mag niet meer dan 485 bedragen;" , nieuwe versie: "e. het aantal woningen mag niet meer dan 485 bedragen, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.2 onder b;"

s. Pagina 62: oude versie "uitstekende delen aan gebouwen, zoals luifels, zijn toegestaan, mits niet dieper **dan 5 meter** uit de gevel en tenminste 4 meter boven maaiveld." nieuwe versie: "uitstekende delen aan gebouwen zijn toegestaan vanaf vier meter boven maaiveld, met dien verstande dat:

1. luifels buiten het bouwvlak niet dieper zijn **dan 8 meter**;

2. overige uitstekende delen buiten het bouwvlak, zoals **balkons, niet dieper zijn 4 meter.**"

t. Pagina 62: oude versie: "het bruto vloeroppervlak van de in 3.1 onder b tot en met h genoemde functies mag niet meer bedragen dan 7.700 m² , met dien verstande dat: 1. het totale bruto oppervlak aan detailhandel niet meer dan 700 m² mag bedragen, waarbij het bruto oppervlak niet meer dan 150 m² per vestiging mag bedragen; 2. detailhandel uitsluitend is toegestaan in de plint; 3. het bruto oppervlak aan horeca niet meer dan 1.000 m² mag bedragen; 4. het bruto oppervlak aan kantoren niet meer dan 1.000 m² per vestiging mag bedragen; b. het aantal hotelkamers van het in 3.1 onder i bedoelde hotel, mag niet meer dan 288 bedragen."

nieuwe versie: "het bruto vloeroppervlak van de in 3.1 onder b tot en met g genoemde functies mag niet meer bedragen dan 7.700 m² , met dien verstande dat: 1. het bruto oppervlak aan horeca niet meer dan 1.000 m² mag bedragen; 2. het bruto oppervlak aan kantoren niet meer dan 1.000 m² per vestiging mag bedragen; b. het aantal hotelkamers van het in 3.1 onder h bedoelde hotel, mag niet meer dan 288 bedragen, met dien verstande dat per 15 hotelkamers het maximum aantal woningen, zoals opgenomen in 3.2.2 onder e, met 6 woningen wordt verminderd."

u. Pagina 62: oude versie: . "de hoogte van een afscheiding rondom een daktuin en/of dakterras niet meer dan **1,50 meter** mag bedragen". nieuwe versie: de hoogte van een afscheiding rondom een daktuin en/of dakterras niet meer dan **5,0 meter** mag bedragen; c. het gebruik ten behoeve van horeca niet is toegestaan.

Verschillen ontwerpbestemmingsplan en definitieve bestemmingsplan

v. Pagina 62, nieuwe versie, additionele tekst: *"Voorwaardelijke verplichting Het oprichten van bebouwing is alleen toegestaan als ten behoeve van het te verwachten expeditieverkeer wordt voorzien in een inpandige expeditieruimte (laden en lossen). Ook ten aanzien van het gebruik van de in 3.1 genoemde functies geldt dat de bijbehorende expeditie uitsluitend inpandig mag plaatsvinden."*

w. Pagina 65/66: nieuwe versie: *"Uitzondering - 66 - De onder 6.1 en 6.2 benoemde afwijkingen zijn niet van toepassing op de gronden, die zijn voorzien van een aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met een hoogte van 70 meter."*

x. Pagina 72: "uitgeverijen" is uit de lijst weggehaald

Y. Pagina 77: parkeernorm voor het hotel is aangepast van 0.5 naar 0.3 voor Parkeerzone A.

z. Pagina 85: verbeelding: er is in de nieuwe versie de omtrek van de parkeergarage toegevoegd en de rooilijnen zijn naar binnen verschoven.