

Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan

Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het bestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat gedurende de door de wet gestelde termijn voor zes weken in 2022 ter inzage heeft gelegen (NL.IMRO.0363.F1901BPGST-OW02). De wijzigingen worden aangegeven door te verwijzen naar het ontwerp bestemmingsplan. Redactionele wijzigingen worden niet besproken.

Voorgestelde wijziging planregels en verbeelding

Artikel 1 Begripsbepalingen

De volgende begripsbepaling is geschrapt:

- ondergeschikte horeca

Reden wijziging

Dit begrip wordt niet gebruikt in de regels en is vervangen door het begrip "additionele horeca".

De volgende begripsbepalingen zijn gewijzigd dan wel toegevoegd:

- additionele horeca: *een vorm van horeca waarvan de horeca-activiteiten ondergeschikt en ondersteunend zijn aan een andere hoofdactiviteit, waarbij in ieder geval etenswaren en/of (niet-) alcoholische drank wordt verstrekt voor gebruik ter plaatse en consumptie in de zaak, en geen sprake is van een zelfstandige bezoekersstroom;*
- geluidwerend vlies: *een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder/Activiteitenbesluit, waarbij de afstand tussen geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de capaciteit voor spuiventilatie conform het Bouwbesluit 2012;*
- maatschappelijke dienstverlening: *overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport- (niet zijnde sportschool / fitness), religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvangvoorzieningen;*
- onderdoorgang: *een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie, waar geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;*
- sportgerelateerde voorzieningen: *voorzieningen ten dienste van de sportvoorzieningen als bedoeld in 7.1 onder a, zoals opslagruimtes, liften, trappenhuizen, luchtbehandelingsruimtes, verkeersruimtes, toiletten, kleedkamers en soortgelijke functies zoals een kantoorruimte en sportgerelateerde maatschappelijke dienstverlening;*

Reden wijziging

- Het begrip 'additionele horeca' is toegevoegd vooruitlopend op het nieuw vast te stellen Stedelijk beleidskader horeca en terrassen. Het begrip is afkomstig uit bijlage 2 van het concept beleidskader (Categorieën van horeca).

- Aan het begrip 'geluidwerend vlies' is "Activiteitenbesluit" toegevoegd waar aan moet worden voldaan, omdat dit besluit normen bevat voor sportgeluid, zoals tennisbanen. Het gaat hier om geluid van de tennisballen en het stemgeluid. Verder is de zinsnede "met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark

de achterliggende woning(en)” vervangen door *“met openingen ten behoeve van de capaciteit voor spuventilatie conform het Bouwbesluit 2012”*. Aangezien het Bouwbesluit 2012 de normen bevat, is het overbodig in de begripsbepaling op te nemen. Spuventilatie is een technisch juistere benaming dan luchtverversing.

- In het begrip ‘maatschappelijke dienstverlening’ is uitgesloten dat bijbehorende ondergeschikte horeca is toegestaan, wat in het ontwerp bestemmingsplan wel was toegestaan. Reden is om de horeca in het plan te beperken tot de metrages genoemd in de bestemming Gemengd en daarmee overzichtelijk te houden.

- Het begrip ‘onderdoorgang’ is zodanig aangepast dat een onderdoorgang niet meer hoeft te bestaan uit een dakconstructie *en twee wanden*, omdat dit verwarring schept en niet van toepassing is.

- Het begrip ‘sportgerelateerde voorzieningen’ is toegevoegd, omdat dit een ruimer en tevens overzichtelijker begrip is dan de in de bestemming Gemengd genoemde functies van het ontwerp bestemmingsplan: ‘ondersteunende functies ten behoeve van de sportvoorzieningen als bedoeld in 7.1 onder a’ (dit was niet gedefinieerd en daarmee onduidelijk) en ‘sportgerelateerde maatschappelijke dienstverlening’. Laatstgenoemde functie valt nu onder de functie ‘sportgerelateerde voorzieningen’.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2.3 (de bouwhoogte van een bouwwerk) zijn de ondergeschikte delen uitgezonderd, in die zin dat deze niet worden meegeteld bij het bepalen van de bouwhoogte van een bouwwerk.

Reden wijziging

In verband met het Luchthavenindelingsbesluit en het door de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILenT) positief afgegeven advies over het bouwen tot een maximale hoogte van 74,8 m + NAP in verband met de nieuwe beoogde gevelonderhoudsinstallatie op de woontoren (bestemming Gemengd), is het van belang dat niet boven genoemde hoogte wordt gebouwd. Hiermee wordt dat voorkomen.

Artikel 4 Gemengd

- Aan dit artikel zijn de volgende functies toegevoegd (met indien nodig vernummering):
- sportgerelateerde voorzieningen ten behoeve van de sportvoorzieningen als bedoeld in 7.1 onder a in de kelder en eerste drie bouwlagen (artikel 4.1 onder b)
 - additionele horeca ondergeschikt en ondersteunend aan de sportvoorzieningen als bedoeld in 7.1 onder a in de eerste drie bouwlagen (artikel 4.1 onder d)
 - een sportzaal in de eerste drie bouwlagen (artikel 4.1 onder e)
 - een terras, uitsluitend in de derde bouwlaag (artikel 4.1 onder g)

De bestemmingsomschrijving luidt daarmee als volgt:

De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;*
- b. sportgerelateerde voorzieningen ten behoeve van de sportvoorzieningen als bedoeld in 7.1 onder a in de kelder en eerste drie bouwlagen;*
- c. horeca van categorie 1 en horeca van categorie 2 in de eerste drie bouwlagen;*

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark

- d. additionele horeca ondergeschikt en ondersteunend aan de sportvoorzieningen als bedoeld in 7.1 onder a in de eerste drie bouwlagen;*
- e. een sportzaal in de eerste drie bouwlagen;*
- f. detailhandel in niet-dagelijkse artikelen in de eerste drie bouwlagen;*
- g. een terras, uitsluitend in de derde bouwlaag,*
- h. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;*
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage in de kelder, eerste en tweede bouwlaag toegestaan;*

met de daarbij behorende:

- j. bergingen en andere nevenruimten;*
- k. nutsvoorzieningen;*
- l. fiets- en voetpaden;*
- m. groenvoorzieningen.*

- De bouwlagen waar de parkeergarage mag worden gerealiseerd zijn aangepast: kelder, eerste en tweede bouwlaag (in het ontwerp bestemmingsplan: eerste drie bouwlagen).

- In de bouwregels is de regel geschrapt dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.

- Aan de bouwregels is de volgende regel toegevoegd:

f. in afwijking van het bepaalde onder e:

- 1. mogen de dove gevels danwel geluidwerend vlies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en grenzend aan de bestemming Sport bij uitzondering worden onderbroken ten behoeve van de capaciteit voor spuiventilatie conform het Bouwbesluit 2012;*
- 2. behoeven trappenhuisen niet te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een geluidwerend vlies.*

- In de specifieke gebruiksregels zijn de bouwlagen aangepast waar woonruimtes mogen worden benut: in de vierde en hoger gelegen bouwlagen (in het ontwerp bestemmingsplan: tweede en hoger gelegen bouwlagen).

- In de specifieke gebruiksregels is sub e aangepast ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan en luidt als volgt:

e. het maximum bruto vloeroppervlak van de in 4.1, onder b, c, d, e en f genoemde functies bedraagt 1150 m², exclusief terras, waarvan:

- *de in 4.1, onder b, genoemde functie maximaal 500 m² bedraagt;*
- *de in 4.1, onder c, genoemde functie horeca van categorie 1 maximaal 100 m² bedraagt;*
- *de in 4.1, onder c genoemde functie horeca van categorie 2 en onder d genoemde functie, gezamenlijk maximaal 400 m² bedraagt;*
- *de in 4.1, onder e, genoemde functie maximaal 150 m² bedraagt;*
- *de in 4.1 onder f, genoemde functie maximaal 100 m² bedraagt.*

- In de specifieke gebruiksregels is sub f geschrapt:

f. onder de 4.1, onder e, genoemde functie (sportgerelateerde maatschappelijke dienstverlening) wordt niet begrepen: een sportschool of fitness.)

Reden wijziging

Met de aanpassing van de specifiek gebruiksregels is meer flexibiliteit en duidelijkheid voor wat betreft de mogelijke functies. Hierbij is het uitgevoerde verkeersonderzoek in acht genomen (en de daarbij gehanteerde uitgangspunten) en het positieve advies van Economische Zaken van de gemeente over de beoogde functies. Zoals eerder uiteengezet is het ruime begrip

'sportgerelateerde voorzieningen' toegevoegd, waar de in het ontwerp bestemmingsplan benoemde functie 'sportgerelateerde maatschappelijke dienstverlening' nu ook onder valt, zoals een fysio. De functie is gemaximeerd op een ruime 500 m2 bruto vloeroppervlak (bvo), met name vanwege de verkeersruimtes en dergelijke. De detailhandel is beperkt tot max. 100 m2 bvo, om een grote detailhandelsvestiging te voorkomen (in het ontwerp bestemmingsplan was sprake van max. 300 m2 bvo). Om het plan flexibel te houden voor wat betreft exploitatie, is er voor gekozen een restaurant (horeca van categorie 2) te kunnen combineren met een kantine (additionele horeca), met een gezamenlijke omvang van max. 400 m2 bvo. In tegenstelling tot het ontwerp bestemmingsplan is een sportzaal toegestaan (bijvoorbeeld voor fitness). Deze functie wordt als passend bij de andere sportfuncties (tennis en padel) beschouwd. De regel uit het ontwerp bestemmingsplan waarin was bepaald dat een sportschool of fitness niet onder 'sportgerelateerde maatschappelijke dienstverlening' werd begrepen is daarom geschrapt. De functie 'terras' is nieuw ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het gaat hier om het terras onder het "zwevende" gedeelte van de woontoren, met zicht op de tennisbanen. De bouwlagen waar de parkeergarage en het benutten van woonruimtes zijn toegestaan, zijn aangepast vanwege correcte toepassing van het begrip 'bouwlaag'. De regel dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd is geschrapt, aangezien geen bouwvlak was opgenomen bij de bestemming Gemengd. Als het hele bestemmingsvlak mag worden bebouwd, dan wordt in de regel geen bouwvlak opgenomen.

Er is een bouwregel toegevoegd dat dove gevels dan wel geluidwerende vliezen door een voorziening ten behoeve van spuiventilatie mogen worden onderbroken, conform het Bouwbesluit 2012. Dit is in overeenstemming met het Amsterdamse geluidbeleid. De Gelijkwaardigheidscommissie van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft gesteld dat de ventilatie maatregel in de dove gevel een gelijkwaardige voorziening is zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012. Met de beoogde dove gevels dan wel geluidwerende vliezen wordt zowel voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder als aan de eisen genoemd van het Bouwbesluit 2012. Trappenhuizen zijn uitgezonderd van de verplichting tot het realiseren van een dove gevel dan wel geluidwerend vlies, omdat deze ruimtes niet geluidgevoelig zijn in de zin van de Wet geluidhinder.

Artikel 5 Groen

Aan dit artikel zijn de functies 'keermuren', 'faunapassages' en 'trappartijen, toegangspaden tot woningen en hellingbanen' toegevoegd.

Reden wijziging

Vanuit ecologisch belang zijn faunapassages wenselijk. De andere functies waren abusievelijk niet opgenomen, terwijl deze wel beoogd zijn.

Artikel 6 Maatschappelijk

- Aan de bouwregels is de volgende regel toegevoegd:

d. in afwijking van het bepaalde onder c:

- 1. mogen de dove gevels danwel geluidwerend vlies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en grenzend aan de bestemming Sport bij uitzondering worden onderbroken ten behoeve van de capaciteit voor spuiventilatie conform het Bouwbesluit 2012;*
- 2. behoeven trappenhuizen niet te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een geluidwerend vlies.*

- In de bouwregels is in artikel 6.2.2 ("Bouwwerken, geen gebouwen zijnde") onder a *lichtmasten* verwijderd.

Reden wijziging

Zoals hiervoor onder artikel 4 Gemengd is uiteengezet, is de bouwregel toegevoegd vanwege consequente toepassing van de mogelijkheid om dove gevels dan wel geluidwerende vliezen te mogen onderbreken. Trappenhuizen zijn uitgezonderd van de verplichting tot het realiseren van een dove gevel dan wel geluidwerend vlies, omdat deze ruimtes niet geluidgevoelig zijn in de zin van de Wet geluidhinder.

In het ontwerp bestemmingsplan was de maximale bouwhoogte van zowel vlaggen- als lichtmasten 8 meter. Om potentiële lichthinder bij de bestaande woningen te voorkomen, is deze mogelijkheid geschrapt.

Artikel 7 Sport

- De bouwlagen waar de parkeergarage mag worden gerealiseerd zijn aangepast: in de kelder, eerste en tweede bouwlaag (in het ontwerp bestemmingsplan: eerste drie bouwlagen).

- In de bouwregels is in artikel 7.2.2 ("Bouwwerken, geen gebouwen zijnde") onder b de maximale bouwhoogte van de erfafscheiding langs het sportveld aangepast naar 4,5 meter (in het ontwerp bestemmingsplan was dit 3 meter).

Reden wijziging

- Ook hier geldt dat de bouwlagen waar de parkeergarage mag worden gerealiseerd zijn aangepast vanwege correcte toepassing van het begrip 'bouwlaag'.

- Het is wenselijk een hogere erfafscheiding op de buitentennisbanen mogelijk te maken. De beoogde erfafscheiding zal in glas gerealiseerd worden.

Artikel 8 Verkeer – 1

- Aan dit artikel is de functie *terras* toegevoegd, uitsluitend grenzend aan de functie horeca van categorie 1 van de bestemming Gemengd.

- Aan dit artikel is ook de functie *faunapassages* toegevoegd.

- In de bouwregels is in artikel 8.2.1 ("Bouwwerken, geen gebouwen zijnde") de regel geschrapt dat de maximale bouwhoogte van lichtmasten 8 meter is.

Reden wijziging

- De mogelijkheid van een terras is toegevoegd om het plein aan de voorzijde van de woontoren te verlevendigen. Het gaat hier om het terras bij de beoogde koffiëcorner onderin de woontoren. Er is ten behoeve van deze functie in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijgevoegd als bijlage bij de toelichting), waaruit blijkt dat aan de geluidrichtwaarden van het Activiteitenbesluit wordt voldaan en geen aanvullende geluidmaatregelen nodig zijn.

- Zoals eerder uiteengezet, zijn faunapassage vanuit ecologisch belang wenselijk.

- Net zoals bij de bestemming Maatschappelijk, is de regel over de maximale bouwhoogte van lichtmasten geschrapt om potentiële lichthinder bij de bestaande woningen te voorkomen.

Artikel 10 Water

Aan de functie in artikel 10.1 onder c. (in het ontwerp bestemmingsplan: natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen) is *faunapassages* toegevoegd.

Reden wijziging

Zoals eerder uiteengezet, zijn faunapassage vanuit ecologisch belang wenselijk.

Artikel 11 Wonen

- Aan de functie in artikel 11.1 onder e (in het ontwerp bestemmingsplan: tuinen, dakterrassen en erven) is *terrassen* toegevoegd.

- De bouwlagen waar de parkeergarage mag worden gerealiseerd zijn aangepast: in de kelder, eerste en tweede bouwlaag (in het ontwerp bestemmingsplan: eerste drie bouwlagen).

- Aan de bouwregel van artikel 11.2.1 onder a is de volgende zinsnede toegevoegd: *en indien geen bouwvlak is opgenomen mag het bestemmingsvlak geheel worden bebouwd*

De regel luidt nu als volgt:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en indien geen bouwvlak is opgenomen mag het bestemmingsvlak geheel worden bebouwd;

- Aan de bouwregels is de volgende regel toegevoegd:

f. in afwijking van het bepaalde onder e:

1. mogen de dove gevels danwel geluidwerend vlies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en grenzend aan de bestemming Sport bij uitzondering worden onderbroken ten behoeve van de capaciteit voor spuiventilatie conform het Bouwbesluit 2012;

2. behoeven trappenhuisen niet te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een geluidwerend vlies.

- In de specifieke gebruiksregels is de regel geschrapt dat het dakterras tenminste 1 meter uit de voorgevel wordt gebouwd.

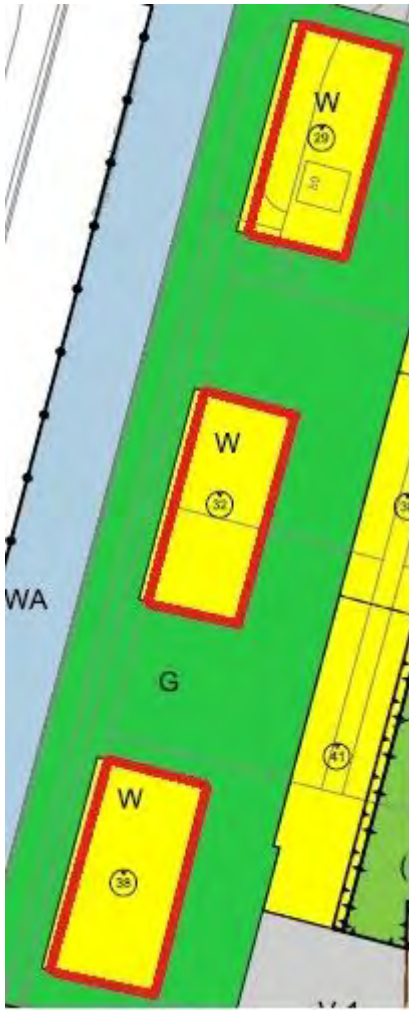
Reden wijziging

- In het ontwerp bestemmingsplan waren alleen dakterrassen toegestaan. Aangezien bij de woonruimtes aan de waterzijde ook terrassen zijn beoogd, is dit aangepast.

- Ook hier geldt dat de bouwlagen waar de parkeergarage mag worden gerealiseerd zijn aangepast vanwege correcte toepassing van het begrip 'bouwlaag'.

- De zinsnede is aan de betreffende bouwregel toegevoegd, omdat alleen bij de woongebouwen langs het water (de "W-blokken") een bouwvlak is opgenomen. Die bouwvlakken zijn toegevoegd aan de verbeelding ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan; abusievelijk waren hier geen bouwvlakken getekend.

De toegevoegde bouwvlakken zijn met rood aangegeven:



Aan de waterzijde maakt telkens een klein gedeelte van de bestemming Wonen geen onderdeel uit van bouwvlak: dit zijn de buitenterrassen van de woningen. Hier mogen de woongebouwen niet worden gebouwd.

- Zoals hiervoor onder artikel 4 Gemengd is uiteengezet, is de bouwregel toegevoegd vanwege consequente toepassing van de mogelijkheid om dove gevels dan wel geluidwerende vliezen te mogen onderbreken. Trappenhuizen zijn uitgezonderd van de verplichting tot het realiseren van een dove gevel dan wel geluidwerend vlies, omdat deze ruimtes niet geluidgevoelig zijn in de zin van de Wet geluidhinder.
- De specifieke gebruiksregel is geschrapt, omdat dakterrassen worden afgeschermd door de dakrand.

Artikel 14 Algemene bouwregels

- De aanhef van artikel 14.1 ("Toegestane overschrijdingen") is gewijzigd en onder vernummering zijn twee leden toegevoegd.

Samen met de aanhef van het artikel luiden de leden als volgt:

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen danwel de maximale hoogte te overschrijden:

b. ten behoeve van trappenhuizen en liftinstallaties, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3,5 meter;

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark

c. ten behoeve van zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwonderdelen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevel.

- In artikel 14.1 is sub d geschrapt: *d. ten behoeve van overige delen van gebouwen zoals gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijk, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;*

- In de laatste zin van artikel 14.1 is "70,7 m + NAP" gewijzigd in "74,8 m + NAP".

- Artikel 14.2 ("Parkeernormen") is verplaatst naar artikel 18 ("Overige regels").

Reden wijziging

- De aanhef is gewijzigd, zodat de regel juridisch compleet is. De toegevoegde regels ontbraken en zijn gebruikelijk om op te nemen.

- Artikel 14.1 sub d is geschrapt, omdat een soortgelijke regel reeds in art. 14.1 onder a en c is opgenomen.

- Vanwege de beoogde gevelonderhoudsinstallatie op de woontoren (bestemming Gemengd) is een nieuw radaradvies bij ILenT aangevraagd. De gevelonderhoudsinstallatie is nieuw ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan en komt uitgekapt op een maximale hoogte van 74,8 m + NAP uit. Derhalve is de hoogte aangepast.

- Voor de reden van het verplaatsen van het artikel met betrekking tot de parkeernormen naar artikel 18 ("Overige regels") wordt verwezen naar artikel 18.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Aan artikel 15.1 ("Maximum aantal woonruimtes") is het woord *zelfstandige* toegevoegd. Het artikel luidt nu als volgt:

Het maximum aantal zelfstandige woonruimtes voor het gehele plangebied bedraagt 565.

Reden wijziging

Het woord *zelfstandige* is toegevoegd, omdat in de specifieke gebruiksregels van Gemengd en Wonen is bepaald dat het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte niet is toegestaan. Door de toevoeging wordt qua systematiek aangesloten bij deze verbodsbepalingen en voorkomen dat er ongewenste onzelfstandige woonruimtes mogelijk worden gemaakt.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

- Onderdeel d is geschrapt:

d. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, te overschrijden met ten hoogste:

1. 3 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals windturbines en zonnepanelen;

2. 3 meter ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;

- In de laatste zin is "70,7 m + NAP" gewijzigd in "74,8 m + NAP".

Reden wijziging

- De regel is geschrapt, omdat een soortgelijke regeling in artikel 14.1 ("Toegestane overschrijdingen"), in het nieuwe onderdeel b is vervat (zie hiervoor).

- Zoals eerder is uiteengezet, is vanwege de beoogde gevelonderhoudsinstallatie op de woontoren (bestemming Gemengd) een nieuw radaradvies bij ILenT aangevraagd. De gevelonderhoudsinstallatie is nieuw ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan en komt uitgekapt op een maximale hoogte van 74,8 m + NAP uit. Derhalve is de hoogte aangepast.

Artikel 18 Overige regels

Dit artikel is nieuw opgenomen en verplaatst uit artikel 14.2. Er is toegevoegd dat ook bij het veranderen van het gebruik moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de dan geldende parkeernormen. Verder is toegevoegd dat van de parkeernormen kan worden afgeweken overeenkomstig de voorwaarden zoals gesteld in het vigerende parkeerbeleid.

Reden wijziging

Het wijzigen van het gebruik kan er ook toe leiden dat meer parkeerplekken zijn benodigd. Deze toevoeging legt vast dat in dat geval ook aan de geldende parkeernormen moet worden voldaan. De afwijkmogelijkheid is opgenomen om duidelijk te maken dat onder bepaalde voorwaarden het vigerende parkeerbeleid mogelijk maakt om van de parkeernormen af te wijken. Beide toevoegingen maken de parkeerregeling juridisch compleet.

Bijlagen bij de regels

Het overzicht van het ontwerp bestemmingsplan waarin is aangegeven welke gebouwen moeten zijn voorzien van dove gevels dan wel geluidwerende vliezen voordat deze mogen worden gebouwd (bijlage 2 bij de regels), is vervangen door een nieuw overzicht.

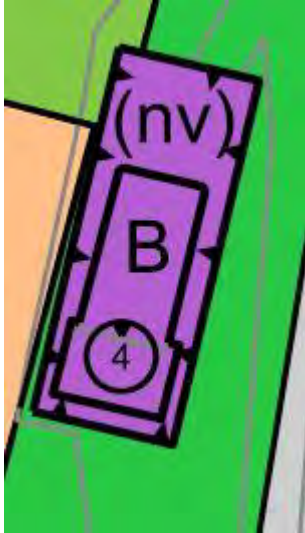
Reden wijziging

In het ontwerp bestemmingsplan waren in het overzicht de locaties van de trappenhuizen van het woongebouw langs de tennisbanen zichtbaar (grijs gekleurd), doordat hier geen dove gevels dan wel geluidwerende vliezen benodigd waren. Zoals eerder aangegeven, zijn trappenhuizen niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Om flexibiliteit te creëren voor wat betreft de locaties van de trappenhuizen, zijn de trappenhuizen niet meer in het overzicht opgenomen en is apart geregeld dat trappenhuizen niet van een dove gevel dan wel geluidwerend vlies voorzien hoeven te zijn.

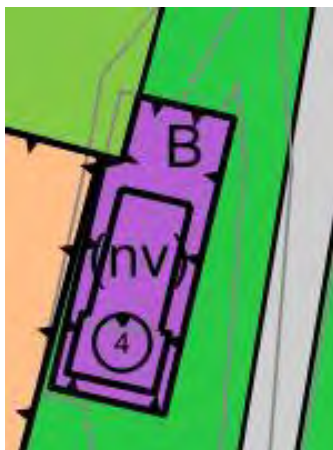
Verbeelding

Bestemming Bedrijf

De bestemming Bedrijf is uitgebreid, zodat de bestemming er als volgt uit ziet:



In het ontwerp bestemmingsplan was dit opgenomen:



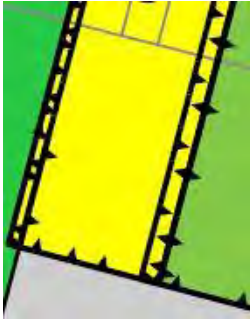
Reden wijziging

In het ontwerp bestemmingsplan was een overbouwing mogelijk, waarbij een deel van het tennisveld boven het perceel van ProRail kwam te liggen. In de Nota van beantwoording zienswijzen is geconstateerd dat dit een evident privaatrechtelijke belemmering is die vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat. De overbouwing is daarom verwijderd, waardoor de bestemming Bedrijf iets groter wordt.

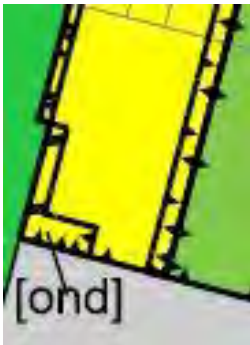
Onderdoorgang woongebouw langs tennisbanen

De bouwaanduiding 'onderdoorgang' aan de zuidzijde van het woongebouw langs de tennisbanen is geschrapt. Dezelfde bouwaanduiding aan de westzijde van dit gebouw is uitgebreid tot aan het einde van het gebouw, waarbij ook de bestemming Wonen is uitgebreid. De verbeelding komt er als volgt uit te zien:

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark



In het ontwerp bestemmingsplan zag de verbeelding er als volgt uit:



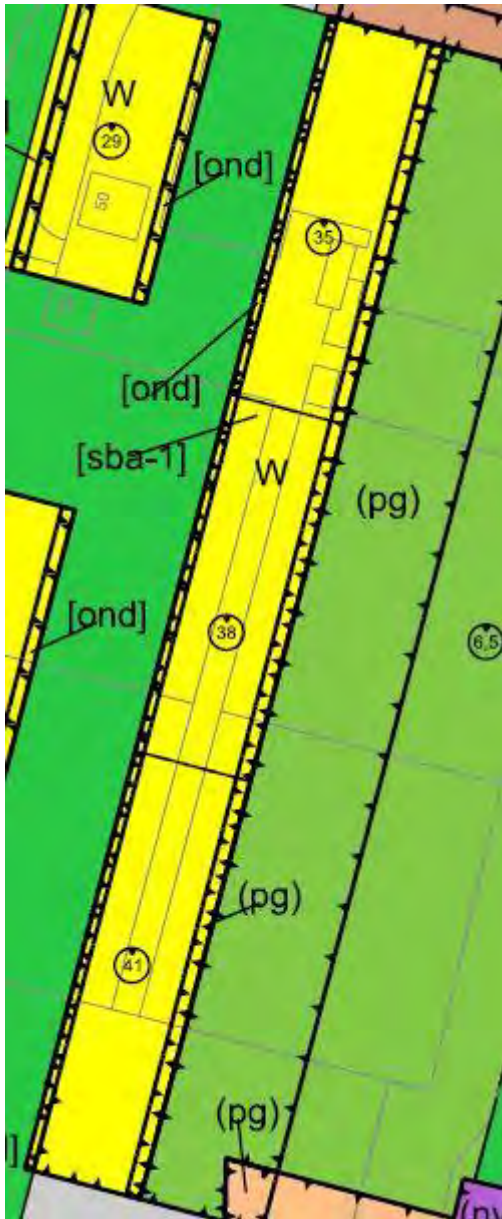
Reden wijziging

De bouwaanduidingen zijn aangepast om meer flexibiliteit te creëren voor wat betreft het ontwerp van het woongebouw.

Maatvoeringsaanduiding woongebouw langs tennisbanen

De maatvoeringsaanduiding bij het middelste deel van het woongebouw langs de tennisbanen die de maximale bouwhoogte van 38 meter aangaf, is 7 meter naar het noorden opgeschoven. De bovenliggende maatvoeringsaanduiding die de maximale bouwhoogte van 35 meter aangaf is daardoor verkleind. De verbeelding komt er als volgt uit te zien:

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark



In het ontwerp bestemmingsplan zag de verbeelding er als volgt uit:

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark



Reden wijziging

De maatvoeringsaanduiding is opgeschoven, zodat een betere verdeling van de bouwvolumes ontstaat.