



Wijzigingsplan

Wijzigingsplan Spoorzone Midden & Oost

Vastgesteld



afdeling ruimtelijk beleid en advies
gouda, 21 Juni 2012

Wijzigingsplan Spoorzone midden & oost

Gemeente Gouda

vastgesteld

Projectnr. 239395-1

Revisie 04

Juni 2012

datum vrijgave	beschrijving revisie 04	goedkeuring	vrijgave
21 juni 2012	vastgesteld	ing. M. Fransen	ing. P.F.G.M. Kennes

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doelstelling	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Ligging van het plangebied	9
2.2 Bestaande situatie	10
2.3 Beoogde nieuwe situatie	10
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden	15
3.1 Milieuaspecten	15
3.2 Watersysteem en -berging	16
3.3 Archeologie	17
3.4 Flora en Fauna	17
Hoofdstuk 4 Juridische planopzet	19
4.1 Toets aan het bestemmingsplan	19
4.2 Planmethodiek	19
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	23
5.1 Economische uitvoerbaarheid	23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
Bijlagen	25
Bijlage 1 Lijst met wijzigingen	27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de Spoorzone in Gouda is in 2009 het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' vastgesteld om diverse ontwikkelingen mogelijk te maken zoals ondermeer het Huis van de Stad en de verlegde Burgemeester Jamessingel. In de hoek van de Burgemeester Jamessingel en de Spoorstraat is in de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met de realisatie van een woon-/kantoorgebouw.

Ten tijde van de vaststelling van bovengenoemd bestemmingsplan werd nog rekening gehouden met mogelijk behoud van het verkeersplein Burgemeester Jamessingel/Spoorstraat (het Albert Plesmanplein) en is voor een deel van de hoek Burgemeester Jamessingel / Spoorstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Inmiddels is er een bouwinitiatief voor een kantoorgebouw dat gebruik maakt van het wijzigingsgebied én bestaat er duidelijkheid over de aanpassing van het verkeersplein. Het verkeersplein is aangepast naar een kruispunt. Burgemeester en wethouders wensen daarom nu toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid door middel van het vaststellen van voorliggend wijzigingsplan. Door toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid en de algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 19, overeenkomstig het bepaalde 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, kan het voorgenomen initiatief worden gerealiseerd. Tevens wordt in dit wijzigingsplan de voorgevelrooilijn aan de zijde van de Spoorstraat aangepast ten behoeve van het voorgenomen bouwplan.



Figuur 1 Uitsnede geldende verbeelding met geprojecteerd bouwplan

1.2 Doelstelling

Met het vaststellen van dit wijzigingsplan wordt beoogd een juridische mogelijkheid te creëren voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van het gewenste kantoorgebouw met bijbehorende parkeervoorziening.

Daarnaast wordt met dit wijzigingsplan een mogelijkheid aan de bestemmingen "Gemengd-1" en "Gemengd-2" toegevoegd om onderbouwd af te kunnen wijken van de gevelrooilijnen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Burgemeester Jamessingel en de Spoorstraat. De locatie maakt onderdeel uit van de ontwikkelingslocatie Spoorzone. De Spoorzone in Gouda is een grootschalig stedenbouwkundig project, langs de spoorweg die de stad doorkruist. De Spoorzone ligt parallel aan het spoor Rotterdam-Gouda. De noordelijke grens wordt gevormd door de Burgemeester Jamessingel.

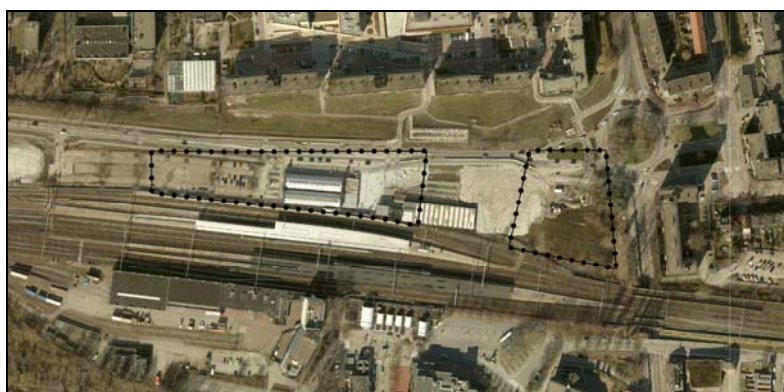
In dit wijzigingsplan wordt een aantal wijzingen doorgevoerd.

In de eerste plaats gaat het om een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost': de bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd-2' en de gevellijn wordt verplaatst. Het gebied waarin dit gebeurt is aangegeven in figuur 2.



Figuur 2 Begrenzing deel plangebied waar wijzigingen op de verbeelding hebben plaatsgevonden.

In de tweede plaats gaat het om een wijziging van de regels van de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' van het bestemmingsplan Spoorzone midden & oost. Het gebied waarin dit gebeurt is aangegeven in figuur 3.



Figuur 3 Ligging en begrenzing plangebied

2.2 Bestaande situatie

Ten tijde van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan was de invulling voor het verkeersplein Burgemeester Jamessingel - Spoorstraat nog niet duidelijk en is zekerheidshalve rekening gehouden met een rotonde. Inmiddels is besloten het verkeersplein in te richten als kruispunt en kan het wijzigingsgebied worden betrokken bij de ontwikkeling van het bouwinitiatief. Hiertoe vindt omzetting plaats naar de bestemming "Gemengd-2", waarbij de gehele regeling uit bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' van toepassing is. Het gehele plangebied is momenteel ingericht als bouwterrein.

2.3 Beoogde nieuwe situatie

De beoogde nieuwe situatie voor het plangebied wordt beschreven op basis van het huidige bouwplan voor het gebouw op de hoek van de Burgemeester Jamessingel - Spoorstraat.

Functie en aard van het bouwplan

De toekomstige gebruiker heeft het voornemen een gebouw te realiseren ter grootte van circa 5.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Het betreft een kantoorgebouw van zes verdiepingen met bijbehorende parkeergelegenheid voor auto's van personeel en zakelijke bezoekers. In de plannen is rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van circa 2.000 m² bvo.



Figuur 4 Impressie bouwplan

Bouwplan en indeling van het terrein

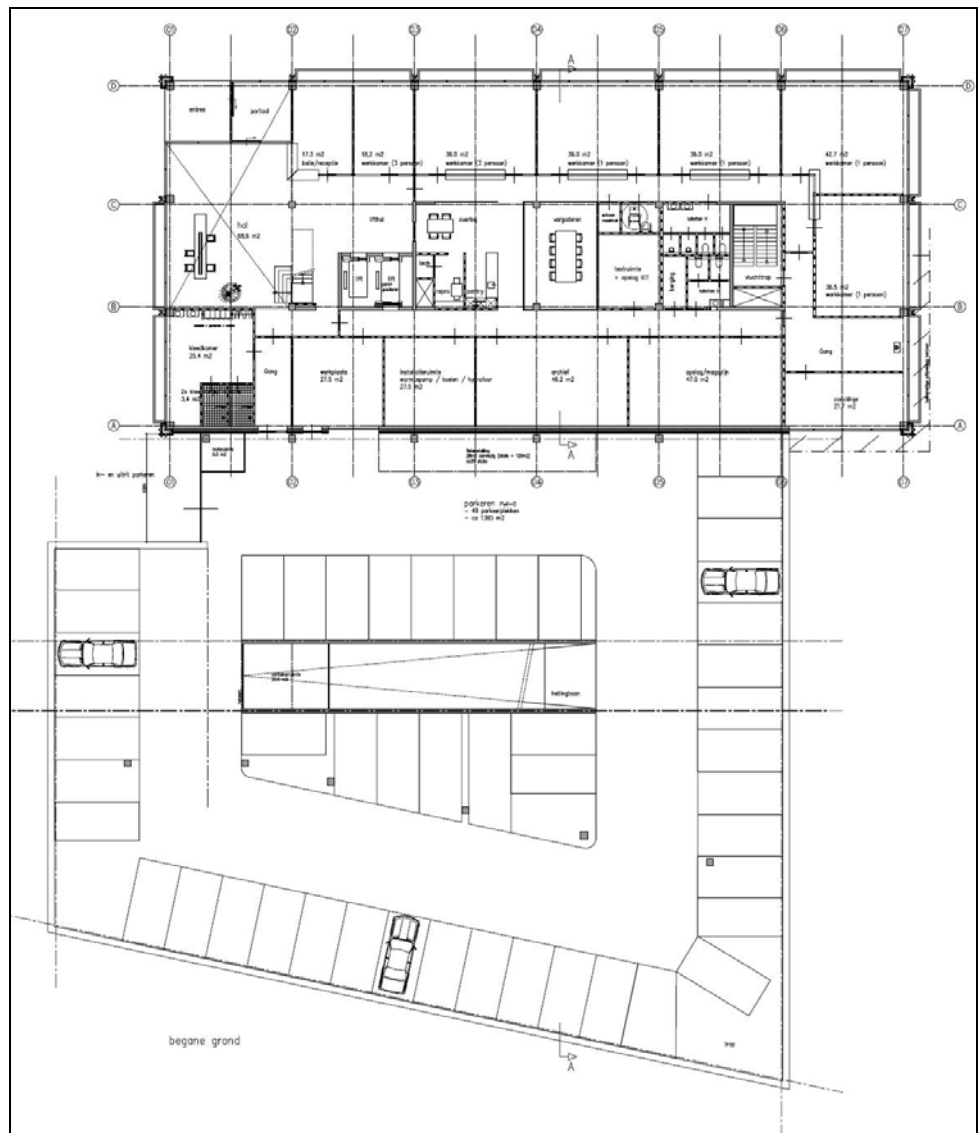
Het gebouw markeert een belangrijke hoek in Gouda, waar voorheen een rotonde gelegen was wordt nu een kruispunt gerealiseerd waar dit gebouw de ruimtelijke afbakening van de vierde hoek is. Aan de andere kopgevel is het gebouw de vierde wand van het Plein voor het Huis van de Stad, waaraan ook de hoofdentree van het gebouw gelegen is.



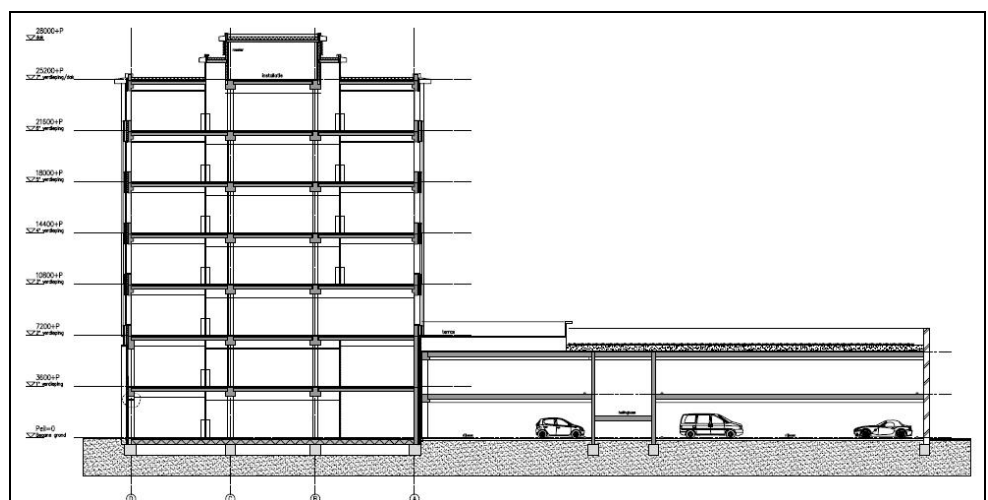
Figuur 5 Situering bouwplan in relatie tot Huis van de Stad

In tegenstelling tot de functie wonen is het voor de kantoorfunctie niet nodig een gesloten bouwblok te maken om een geluidluwe zijde volgens de Wet geluidhinder te realiseren. Bij de uitwerking van de plannen is in samenspraak met welstand gekozen voor een helder bouwvolume dat in massa en vorm aansluit bij de andere gebouwen die onderdeel uitmaken van het ensemble "C1" in de Spoorzone. Het zijn afgewogen volumes, met een alzijdige gevelontwikkeling en een duidelijke tweelaagse plint en een bovenbeëindiging. Tussen de afzonderlijke volumes, hotel, Huis van de Stad en het kantoorgebouw is een terugliggend donker plintvolume waarin opgenomen de parkeer en stallingsfuncties en de toelevering van de verschillende gebouwen. Die plint verbindt de onderscheidende gebouwen en vormt een duidelijke scheiding tussen voor (Burgemeester Jamessingel) en achterzijde (Spoor). De parkeerfunctie van het kantoorgebouw is vormgegeven als een doorzetting van het volume van deze doorgaande plint.

In onderstaande figuren is het voorstel voor de begane grond en een doorsnede opgenomen.



Figuur 6 Voorstel begane grond bouwplan



Figuur 7 Dwarsdoorsnede bouwplan

Afwijkende gevellijn

In de ontwikkeling van het bouwvolume wordt een knip gemaakt tussen de hoofdbebouwing en een later te realiseren uitbreiding, deze vormt een open hoek aan de zijde van het kruispunt om hier meer ruimte te geven voor uitzicht en het drukke verkeer. Bovendien is de parkeergarage teruggehouden van de rooilijn aan de zijde van de spoortunnel, zodat daar later de gewenste uitbouw kan worden gebouwd. Dit betekent dat het huidige bouwplan nog geen volledige invulling geeft conform de gevellijn uit het bestemmingsplan "Spoorzone midden & oost". Daarom wordt in dit wijzigingsplan toepassing gegeven aan de bevoegdheid (artikel 19.1 sub a.) uit het bestemmingsplan om de gevellijn aan te passen.

Door opname van de afwijkingsbepaling voor de gevellijn kan later alsnog de uitbreiding worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

3.1 Milieuaspecten

In het bestemmingsplan "Spoorzone midden & oost" zijn de diverse milieuaspecten beschreven. De in het bestemmingsplan en bijbehorende rapporten onderzochte situatie betrof de situatie zoals deze na voorliggend wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt. Dit omdat gedurende het opstellen van het vigerende bestemmingsplan bij vaststelling van het bestemmingsplan is besloten voorliggende ontwikkeling niet direct toe te staan maar middels een wijzigingsbevoegdheid. Dit was ingegeven vanuit de onzekerheid over het verkeersplein. Echter de onderzochte situatie van het vigerende bestemmingsplan betrof de situatie inclusief voorliggende ontwikkeling (na het uitvoeren van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid) en is niet aangepast op de wijziging bij vaststelling. De conclusies uit het vigerende bestemmingsplan zijn daarom onverminderd van kracht en samengevat weergegeven in de navolgende subparagrafen.

3.1.1 Verkeerslawaaï

Binnen de bestemming GD-2 zijn geluidsgevoelige functies toegestaan. Derhalve dient de geluidsbelasting te worden berekend. In het akoestisch onderzoek¹ voor het bestemmingsplan "Spoorzone midden & oost" is al rekening gehouden met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

In het rapport is voor onderhavige locatie de volgende conclusie opgenomen.

"Voor de geluidssituatie na eventuele toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gelden dezelfde conclusies als in bovenstaande situatie (situatie zonder toepassing van de wijzigingsbevoegdheid). De geluidsbelasting rondom het Albert Plesmanplein is echter tot enkele decibellen lager. Met de hogere waarden die in het kader van het bestemmingsplan worden vastgesteld kan ook voor het wijzigingsplan worden volstaan."

De geluidsbelasting is na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dus zelfs lager dan in de voormalige situatie.

¹ MILIEUKUNDIG ONDERZOEK, Spoorzone Midden en Oost te Gouda, Rapportnr. 200901102.6, december 2009

3.1.2 Luchtkwaliteit

In het kader van de luchtkwaliteit wordt geconcludeerd dat door het realiseren van het plan de luchtkwaliteit niet verslechterd. Uit de resultaten van het onderzoek voor het bestemmingsplan "Spoorzone midden & oost" blijkt dat langs alle relevante wegen ter hoogte van het plangebied ook na realisatie van de beoogde ontwikkelingen wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

3.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Net ten zuiden van het plangebied ligt een aantal bedrijven. Enkele hebben een binding met de spoorlijn en een bedrijfscategorie van 3.1 of hoger. Deze bedrijven hebben geen invloed op het plangebied en worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering door de realisering van de bebouwing binnen het plangebied. Bedrijven op het industrieterrein Kromme Gouwe hebben evenmin invloed op het plangebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

3.1.4 Externe veiligheid

Het wijzigingsplan ligt in de nabijheid van het spoor. In het kader van het bestemmingsplan "Spoorzone midden & oost" is er onderzoek uitgevoerd en is de verantwoording van het groepsrisico ingevuld. De wijze van invulling van de verantwoordingsplicht is beschreven in het rapport 'Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan "Spoorzone midden & oost"'. De regionale brandweer is structureel bij het proces betrokken en is om advies gevraagd over de voorgenomen besluitvorming. De brandweer adviseert de in het rapport genoemde maatregelen over te nemen. De hierin genoemde brandblusleiding is inmiddels aangelegd.

De gemeenteraad van Gouda heeft op 9 december 2009 ingestemd met de verantwoording groepsrisico en daarmee met het restrisico aangaande externe veiligheid. Het rapport en het advies van de brandweer maken integraal onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan en daarmee van voorliggend wijzigingsplan. Nader onderzoek is niet nodig.

3.1.5 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is ten behoeve van het bestemmingsplan "Spoorzone midden & oost" voldoende onderzocht. Voor dit wijzigingsplan is nader onderzoek niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning wordt nader onderzoek uitgevoerd.

3.2 Watersysteem en -berging

In het kader van de watertoets is het ontwerpbestemmingsplan "Spoorzone midden & oost" voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Per brief van 16 september 2009 heeft het Hoogheemraadschap te kennen gegeven een positief wateradvies voor het vigerende bestemmingsplan af te geven. Middels deze watertoets is voorliggende ontwikkeling reeds beschouwd. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

3.3 Archeologie

Voor het bestemmingsplan "Spoorzone midden & oost" is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In het bureauonderzoek is aandacht besteed aan een aantal bijzondere elementen, structuren en gebouwen uit verschillende perioden, die archeologische sporen in de bodem kunnen hebben achtergelaten. Hoewel er voor de overige deelgebieden van de Spoorzone op de Archeologische Basiskaart Gouda een lage verwachting geldt, blijkt uit het uitgevoerde bureauonderzoek dat ook daar wellicht archeologische resten verwacht kunnen worden, met name in verband met een veenriviervtje dat mogelijk door het gebied liep.

Op de plaatsen waar een archeologische waarde geldt is in het bestemmingsplan "Spoorzone midden & oost" de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" aangegeven. Deze dubbelbestemming is overgenomen. Als gevolg hiervan wordt voortgaand aan de beoogde bouw- / graafwerkzaamheden meer gedetailleerd archeologisch onderzoek verricht ter plaatse van onder andere voorliggend plangebied. Dit onderzoek staat gepland voor medio april 2012.

3.4 Flora en Fauna

In mei 2009 is een ecologische scan uitgevoerd om na te gaan of de verleende ontheffing van 7 september 2006 nog aansluit bij de voorgenomen werkzaamheden. Dit aangezien het bestemmingsplan "Spoorzone midden & oost" gedurende de procedure op onderdelen is gewijzigd. Hieronder worden de conclusie weergegeven.

De verleende ontheffing van 7 september 2006 heeft betrekking op het voorkomen van broedfoerage- en rustplaatsen van vogels en vissen. Het gaat respectievelijk om de Groene specht, Grote bonte specht, Kleine modderkruiper, Grote modderkruiper en Bittervoorn. In de ontheffing zijn maatregelen opgenomen die naast de altijd geldende zorgplicht, eveneens in acht genomen dienen te worden.

Met een veldbezoek op 7 mei 2009 is nagegaan of de specifieke maatregelen nog steeds van toepassing zijn. De conclusie luidt dat de verleende ontheffing nog aansluit bij de voorgenomen werkzaamheden. Voor de ontwikkeling van het gehele spoorzonegebied is het treffen van de specifieke maatregelen conform de verleende ontheffing noodzakelijk voor zowel vissen als vogels. Daarnaast geldt voor de algemene soorten de zorgplicht, welke te allen tijde in acht genomen moet worden. De aanwezige flora en fauna staat met inachtneming van bovenstaand de realisering van dit wijzigingsplan niet in de weg. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Toets aan het bestemmingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan is deels gebaseerd op artikel 19.2 van het bestemmingsplan "Spoorzone midden & oost". Dat artikel luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'Wro zone - wijzigingsgebied', te wijzigen in de bestemming 'Gemengd-2', met dien verstande dat:

- a. de aangrenzende bouw- en gebruiksregels van de bestemming "Gemengd - 2" onverminderd van toepassing blijven;*
- b. de aangrenzende aanduiding 'gevellijn' in de bestemming "Gemengd - 2" wordt doorgetrokken naar de grens met de bestemming "Verkeer";*
- c. het maximaal bvo aan kantoren en wonen en het maximaal aantal woningen niet mag toenemen."*

De ligging van de gevelrooilijn wordt met toepassing van artikel 19.1 sub a. aangepast.

De achtergrond voor het gebruikmaken van deze wijzigingsregel heeft te maken met het volgende: het geplande gebouw past in het gedefinieerde wijzigingsgebied maar sluit niet volledig aan op de opgenomen oostelijke gevellijn, omdat ruimte is overgelaten voor een latere uitbreiding.

4.2 Planmethodiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan, de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling (plankaart) en de regels.

De toelichting heeft in beginsel geen rechtskracht. Niettemin vormt zij een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Daarbij is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan. Na inwerkingtreding van voorliggend plan zijn in het plangebied de regels van de bestemming "Gemengd-2" en "Waarde-Archeologie" uit het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' van toepassing. Deze twee regels zijn bij voorliggende wijzigingsplan gevoegd. Tevens word een afwijkingbepaling toegevoegd aan de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2 ten aanzien van de ligging van de gevelrooilijn. Onderstaand worden de relevante planregels beschreven, alsmede de werking van de verbeelding.

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

4.2.2 Planregels

Door dit wijzigingsplan worden de regels van de bestemmingen Gemengd-2 en Waarde – Archeologie van toepassing op het wijzigingsgebied. Tevens wordt aan de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2 een bepaling toegevoegd die het mogelijk maakt in de toekomst af te wijken van de gevelrooilijn.

De regels van het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende bepalingen opgenomen (artikel 1 en 2), hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsregelingen (artikel 3 t/m 14), hoofdstuk 3 de algemene regels (artikel 15 t/m 20). Verder is in hoofdstuk 4 het overgangsrecht en de slotregel (artikel 21 en 22) opgenomen. De relevante onderdelen voor voorliggend wijzigingsplan worden onderstaand kort beschreven.

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1

Begrippen; de in de regels gebezigde begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2

Wijze van meten; een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden.

Artikel 4 Gemengd-2

Binnen de bestemming "Gemengd-2" zijn op de begane grondlaag en eerste bouwlaag commerciële ruimten toegestaan. Vanaf de tweede bouwlaag zijn kantoren en woningen toegestaan. Aan de toegelaten functies is een maximaal toegelaten bruto vloeroppervlakte gekoppeld. De bestemmingsomschrijving is zo opgebouwd dat het maximale bvo voor de woningen is weergegeven, maar ook een maximum aantal woningen. Daarnaast is het bvo aan kantoren in de bestemmingen "Gemengd-1" en "Gemengd-2" aan een maximum gebonden (30.200 m²). Het bvo aan kantoren dat in "Gemengd-2" wordt gerealiseerd, wordt in mindering gebracht binnen de bestemming "Gemengd-1". Daarnaast zijn verschillende bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 14 Waarde - Archeologie

De plaatsen waar een archeologische waarde geldt is de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" aangegeven.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening dient in het kader van een wijzigingsplan onder andere inzicht te worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de wettelijke planperiode van 10 jaar. Voor het vigerende bestemmingsplan is het kostenverhaal geregeld via de grondverkoop en het treffen van een aanvullende financiële voorziening.

Onderhavig wijzigingsplan maakt de verkoop en bebouwing van de gronden mogelijk, en daarmee ook de realisering van de in de grondexploitatie opgenomen opbrengsten. Het vormt tevens een stimulans voor de bouw en de ontwikkeling van de Spoorzone. Gelet op het vorenstaande kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.6 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp wijzigingsplan "Spoorzone midden & oost" voor de inwoners van de gemeente Gouda en voor de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp wijzigingsplan naar voren worden gebracht.

Het ontwerp wijzigingsplan Spoorzone midden & oost, tezamen met de daarbij behorende bijlagen, heeft ter inzage gelegen in de periode van 2 februari tot en met 14 maart 2012. Gedurende deze periode is er één zienswijze binnengekomen. In bijlage 1 bij deze toelichting is de zienswijze beantwoord in een nota van beantwoording zienswijzen.

Daarnaast zijn in bijlage 2 bij deze toelichting de wijzigingen in beeld gebracht die hebben plaatsgevonden in de aanpassing van het ontwerp naar vaststelling van dit wijzigingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst met wijzigingen

In deze bijlage zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan naar het vastgestelde wijzigingsplan beschreven. Dit betreffen enkel ambshalve wijzigingen. Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen hebben niet plaatsgevonden. Deze lijst gaat in op de wijzigingen in de toelichting, de regels en de verbeelding.

Wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan

Wijzigingen in de toelichting

- Paragraaf 1.2 is aangevuld met een verduidelijking op de begrenzing van het plangebied.
- Paragraaf 1.2 is aangevuld met figuur 2 "Ligging en begrenzing plangebied" ter verduidelijking van het gehele plangebied dat bestaat uit de bestemmingen "Gemengd - 1" en "Gemengd - 2".
- Figuur 2 gewijzigd in figuur 3. Tevens onderschrift aangepast naar "Begrenzing deel plangebied waar wijzigingen op de verbeelding hebben plaatsgevonden".
- Figuur 3 gewijzigd in figuur 4.
- Figuur 4 gewijzigd in figuur 5.
- Figuur 5 gewijzigd in figuur 6.
- Figuur 6 gewijzigd in figuur 7.
- Bijlage 1: nota van beantwoording zienswijzen is toegevoegd.
- Bijlage 2: lijst met wijzigingen is toegevoegd.

Wijzigingen in de regels

- Geen wijzigingen.

Wijzigingen in de verbeelding

- Op de verbeelding zijn de bestemmingen "Gemengd - 1" en "Gemengd - 2" volledig ingetekend zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Spoorzone midden & oost". Dit uitsluitend ten behoeve van de leesbaarheid van zowel de analoge als digitale verbeelding van het wijzigingsplan.