

Nummer
R04S004

De raad van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 februari 2010;
gehoord het Beraad d.d. 6 april 2010;



Besluit

Zeewolde

1. de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren en de daaruit voortvloeiende wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009' aan te brengen, overeenkomstig bijlage 1;
2. ambtshalve wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied 2009', overeenkomstig bijlage 2;
3. het bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009' met inachtneming van de onder 1 en 2 voorgestelde aanpassingen, gewijzigd vast te stellen;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zeewolde in zijn openbare vergadering van 22 april 2010.

de griffier,

de voorzitter,

B.J. Schouten

G.J. Gorter

Bijlage 1 Nota van zienswijzen

Toelichting

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied 2009' met ingang van 2 december 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 12 januari 2010). Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn 4 zienswijzen ingediend, allen binnen de gestelde termijn en daardoor ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien.

Zienswijze 1

De zienswijze is ingediend door Woonpalet Zeewolde, Eilandgracht 39, 3891 GA te Zeewolde

Zienswijze 1.1

Gesteld wordt dat de bestemming van het pand op de hoek van de Zuiderzeeweg is gewijzigd van centrum- en woondoeleinden naar dienstverlening. Deze beperking belemmert de verhuurmogelijkheden en is in strijd met de gemeentelijke visie. Daarnaast is de maximum goothoogte verlaagd naar 10 meter.

Reactie 1.1

Het klopt dat op grond van het huidige bestemmingsplan centrumvoorzieningen eveneens op de verdieping zijn toegestaan. Er bestaat gelet op de uitstraling van het huidige pand geen bezwaar tegen voorzetting van het nu toegestane gebruik. Dit betekent dat de aanduiding (dv) op het perceel zal worden gewijzigd in de aanduiding (c) waarmee de invulling van alle centrumvoorzieningen, uiteraard conform de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Centrum-2', ter plaatse zijn toegestaan.

Wat betreft de goothoogte moet het volgende worden opgemerkt. In de reactienota op het vooroverleg is reeds aangegeven dat de goothoogte voor het pand gelijk zal worden getrokken met de goothoogte voor het nog te realiseren gedeelte aan het toekomstige marktplein. Dit betekent dat de goothoogte op 14 meter zal worden gesteld. Per abuis is dit niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en zal deze aanpassing met de vaststelling van het plan alsnog worden meegenomen.

Zienswijze 1.2

Bezwaar wordt gemaakt tegen de beperking dat niet mag worden gewoond op de begane grond in het gebied 'centrum uit te werken -1'. Dit kan de invulling met intramuraal wonen belemmeren of zelfs blokkeren. Daarmee in samenhang maakt de huidige locatie van de ontsluiting naar het achterliggende gebied het uitermate lastig om invulling te geven aan de eisen die een goede intramurale voorziening vereist. Verzocht wordt om aan het gebied centrum uit te werken-1 een dubbelbestemming wonen (ook op de

begane grond) en centrumvoorzieningen te geven en aan de zijde van Flevoweg hieraan toe te voegen dat in de ontsluiting voor het achterliggende gebied moet worden voorzien.

Reactie 1.2

Het geven van een dubbelbestemming aan het uit te werken gebied, behoort niet tot de mogelijkheden. In de uitwerkingsregels moet worden aangegeven met welke bestemmingen het gebied nader moet worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan. De bestemmingen die de basis zijn voor de uitwerking zijn 'Centrum- 2' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Het verzoek om eveneens wonen op de begane grond toe te staan is beoordeeld aan de hand van de overige aanwezige en gewenste functies in de tegenoverliggende gebieden. Geconcludeerd wordt dat aan de zijde van Flevoweg alsmede op de hoek Gouwzee / Flevoweg wonen op de begane grond eveneens tot de mogelijkheden moet kunnen behoren. Voor de overige gevels (zijde Gouwzee en zijde Marktplaats) geldt echter dat invulling met centrumdoeleinden, daaronder begrepen 'maatschappelijke en dienstverlenende activiteiten', gewenst is. Op de plankaart zal aan de zijde van de Flevoweg tot maximaal 25 meter diep gerekend vanaf de gevellijn de aanduiding (w) worden toegevoegd, met de bedoeling om wonen op de begane grond in afwijking van hetgeen is gesteld in de bestemming 'centrum uit te werken-1' toe te staan. In de regels zal in artikel 7 lid 2 onder 1 een sub g worden toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'wonen', wonen en/of zorgwoningen.

De ontsluiting voor het achterliggende gebied en daar geplande (ondergrondse) parkeervoorziening indien het gebied volledig is bebouwd is enkel aan de zijde van Flevoweg mogelijk. Een ontsluiting op een andere locatie dan aan de Flevoweg zou de langzaam verkeersroutes (wandel en fiets) doorkruisen, hetgeen ongewenste gevolgen met zich meebrengt. Op de verdieping kan wel aansluitend aan de huidige voorziening worden gebouwd, echter op de begane grond zal aan de zijde van de Flevoweg een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer noodzakelijk zijn. Deze ontsluiting hoeft niet direct grenzend aan de huidige bebouwing te worden gerealiseerd, maar moet wel op een dusdanige locatie worden gerealiseerd, dat de maximale diepte van de bouwblokken (25 meter) zoals opgenomen in de uitwerkingsregels gegarandeerd blijft. De plankaart zal hierop worden aangepast.

Zienswijze 1.3

Het bestemmingsplan Centrumgebied 2009 is gebaseerd op het Masterplan voor het centrum, zoals vastgesteld in 2004. Geconstateerd wordt echter dat er bij de gemeente inmiddels afwijkende denkbeelden zijn over de wijze waarop het centrum uit te werken- 1 gebied ingevuld kan/moet worden. Dit zou zondermeer te maken hebben met de mindere behoefte aan winkelvoorzieningen dan oorspronkelijk gepland. Het lijkt daarom verstandiger om eerst het Masterplan Centrum te actualiseren, dan nu het bestemmingsplan op deze achterhaalde plannen dicht te timmeren.

Reactie 1.3

Omdat er voor de nog niet bebouwde delen van het centrum een uitwerkingsplicht geldt, worden de bouw mogelijkheden en gebruiksfuncties niet exact vastgelegd, er worden uitwerkingsregels gesteld. Kijkend naar de rest van het gebied is het een logisch gevolg om aan dit nog te bebouwen gebied de bestemming 'Centrum-2' mee te geven. Deze bestemming is ruimer dan de 'Centrum-1' bestemming zoals deze geldt voor het kernwinkelgebied. Binnen de bestemming 'Centrum-2' zijn eveneens maatschappelijke en dienstverlenende activiteiten toegestaan.

Herziening van het Masterplan is op dit moment (nog) niet aan de orde. Het is nog altijd de bedoeling om invulling te geven aan de uitgangspunten van het Masterplan. Aan de hand van het maken van uitwerkingsplannen voor de gebieden zullen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kunnen worden vertaald naar een meer concretere invulling. Door zoals opgenomen bij reactie 1.2 voor een deel van het uit te werken gebied 1 ook wonen op de begane grond mogelijk te maken, wordt (voor een deel) tegemoet gekomen aan mogelijk gewijzigde inzichten met betrekking tot de invulling van dit gebied. Mochten er na nadere besluitvorming anders worden gedacht over de invulling van dit gebied, dan kan dit middels een herziening van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De procedure voor een eventuele herziening hoeft niet wezenlijk af te wijken van die voor een uitwerkingsplan.

Zienswijze 2

De zienswijze is ingediend door de heer J. Groenhof, Havikskruid 59, 3892 AA Zeewolde

Zienswijze 2.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om het centrum naar het westen uit te breiden met 5 tot 7 woonlagen. Dit tast het dorpse karakter aan. Indiener wordt persoonlijk in zijn woongenot benadeeld en vreest waardedaling van zijn woning.

Reactie 2.1

Bestemmingsplan Centrumgebied 2009 betreft voor de locatie gelegen tegenover de Havikskruid een herziening van het nu geldende bestemmingsplan Centrum 1984. Reeds in het nu geldende bestemmingsplan is op deze locatie middels een uitwerkingsplan een bouwhoogte tot 5 bouwlagen, 15 meter mogelijk. Door de veranderde technische eisen die aan winkelruimte en woonruimte worden gesteld is voor de reeds toegestane 5 bouwlagen een bouwhoogte van 2 meter meer noodzakelijk. Dit betekent dat de toegestane hoogte op 17 meter is gesteld. Het betreft hier een voortzetting van bouw mogelijkheden zoals reeds opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan.

De bouwhoogte van 23 meter, 7 bouwlagen, betreft een aanvullend hoekaccent op de reeds toegestane bebouwing van 5 bouwlagen op de hoek van de Horsterweg en de Zuiderzeeweg tot een max van 450 m². Dit is

afkomstig uit het Masterplan Centrum dat in 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de bouwmogelijkheden opnieuw bekeken en geconcludeerd moet worden dat een maximum van 5 bouwlagen, overeenkomstig het huidige bestemmingsplan, als stedenbouwkundig passende invulling van de nog te bebouwen locatie moet worden beschouwd. Het bestemmingsplan zal worden aangepast zodat er maximaal 5 bouwlagen met een hoogte van maximaal 17 meter ter plaatse is toegestaan.

Zienswijze 3

De zienswijze is ingediend door Poelmann van den Broek advocaten, postbus 216, 6501 BC te Nijmegen namens Lidl Nederland GmbH te Huizen

Zienswijze 3.1

Lidl is verbaast dat in tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid biedt om een nieuwe supermarkt te vestigen op het perceel Marktstraat / hoek Gouwzee. De keuze wordt niet begrepen omdat er al ruim aanbod aan supermarkten aanwezig is.

Reactie 3.1

Uit het distributieplanologisch onderzoek is gebleken dat er ruimte aanwezig is om uitbreiding in de Voedings en genotmiddelen (VGM) branche toe te staan. Dit gebruik was overeenkomstig het huidige bestemmingsplan Centrum 1984 reeds toegestaan en dus is bij het ontwerp de aanduiding supermarkt eveneens opgenomen ter plaatse van het perceel Marktstraat / hoek Gouwzee.

Nu voor het vestigen van een extra supermarkt, aan de hand van het dpo de distributieve ruimte is aangetoond, zien wij de invulling van dit pand met een supermarkt ten opzichte van de reeds lange leegstand als een verbetering voor het centrumgebied. Wij zien dan ook geen reden om de aanduiding niet op te nemen. De aanduiding beoogt immers geen andere nieuwe vestigingen meer mogelijk te maken.

Zienswijze 3.2

Het toekennen van de aanduiding supermarkt aan het eerder genoemde perceel is in strijd met het gemeentelijk beleid, gewezen wordt op het Masterplan en de toekomstvisie 'Zeewolde, een generatie verder'.

Reactie 3.2

De door indiener bedoelde strijdigheid met de toekomstvisie 'Zeewolde, een generatie verder' wordt niet begrepen. Immers de toekomstvisie gaat uit van een bij de omvang van het dorp passend voorzieningenniveau. Nu uit het distributieplanologisch onderzoek is gebleken dat er gekeken naar de omvang van het dorp nog ruimte is voor extra m² in de VGM branche, is er dan ook geen sprake van een strijdigheid. Ten aanzien van de gemeente strijdigheid met het Masterplan moet worden opgemerkt dat het Masterplan uitgaat van een kernwinkelgebied (met hierin detailhandel en horeca) en een

daarom uitlopend gebied met winkels en voorzieningen. Daarnaast zijn zogenaamd hit and run functies noodzakelijk om het centrum aantrekkelijk te maken. Dit kernwinkelgebied heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming C-1 gekregen, dit betekent dat uitsluitend horeca en detailhandel is toegestaan. De enige supermarkt in dit C-1 gebied is aangeduid, op andere locaties zijn geen supermarkten toegestaan. Het uitlopende gebied daarom heeft de bestemming C-2 gekregen. In dit gebied zijn naast de gewenste detailhandel en horeca ook voorzieningen zoals supermarkten en dienstverlenende bedrijven (met balie functie zoals een bank) toegestaan. De aanduiding supermarkt is toegekend aan de 2 bestaande supermarkten in dit gebied en overeenkomstig de ingediende aanvraag om bouwvergunning en het collegebesluit d.d. 3 november om een extra supermarkt toe te staan, aan het pand op de hoek Gouwzee/ Marktstraat. Van een strijdigheid met het Masterplan is gekeken naar de gewenste locatie van voorzieningen en detailhandel geen sprake.

Zienswijze 3.3

Het bestemmingsplan gaat onvoldoende in op het tekort aan parkeerplaatsen. Hetgeen hierover is opgenomen in het bestemmingsplan is in strijd met de beleidsregel 'Locatiebeleid stedelijk gebied 2000', ten eerste omdat er geen inzicht is gegeven in de parkeerbalans en ten tweede omdat er niet wordt aangegeven op welke wijze de tekorten zullen worden weggenomen.

Reactie 3.3

Op pagina 29 van het ontwerp bestemmingsplan wordt ingegaan op het totale parkeervraagstuk. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 5 waarin de parkeerbalans is opgenomen. Op basis van de nu aanwezige centrumvoorzieningen (daaronder begrepen de nog niet ingebruik genomen winkelruimte) is er een overschot van 179 parkeerplaatsen in het centrum. Op dit moment zijn er 1000 parkeerplaatsen in het centrumgebied aanwezig en ligt de behoefte op 821 parkeerplaatsen. Van een tekort is op dit moment geen sprake.

Nadat in de toekomst alle uitbreidingslocaties in het centrumgebied zijn benut is op de piekmomenten behoefte aan 1690 parkeerplaatsen. Omdat het voor een centrumgebied als Zeewolde niet noodzakelijk is om het maximum aantal benodigde parkeerplaatsen te realiseren, zullen er in totaal 1450 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De argumenten voor dit aantal zijn gelegen in het ontmoedigen van autogebruik en het reduceren van de kosten voor het parkeren. Het nog benodigde aantal parkeerplaatsen is te realiseren binnen de grenzen van het plangebied, dan wel in de nabijheid van het plangebied (strook langs de Zuiderzeeweg of door gebruikmaking van het evenemententerrein). Voor dit aantal is echter op maaiveld niet voldoende ruimte, dit betekent dat naar verwachting gebruik zal moeten worden gemaakt van gebouwde parkeervoorziening(en).

Van enige strijdigheid met de beleidsregel 'Locatiebeleid stedelijk gebied 2000' is geen sprake, aangezien de wijze waarop in parkeren wordt voorzien en de verklaring voor de gemaakte keuzes is opgenomen in het

ontwerpbestemmingsplan dan wel in de bijlage behorende bij dit bestemmingsplan.

Zienswijze 3.4

De distributieplanologische verantwoording voor het opnemen van een extra supermarkt is summier onderbouwd. Het huidige aanbod supermarktvoorzieningen is voldoende voor het huidige inwonertal van Zeewolde. Lidl is van mening dat de meest geschikte locatie voor een supermarkt in de Polderwijk is. Op termijn is de vraag wat de distributieplanologische effecten zullen zijn om de Boni in het centrum van Zeewolde toe te staan.

Reactie 3.4

De gemeente heeft een onafhankelijk deskundig bureau een onderzoek laten uitvoeren naar de detailhandelsstructuur van Zeewolde. Bij deze analyse is als uitgangspunt meegenomen een toekomstige (buurt) supermarkt in de Polderwijk en is de haalbaarheid daarvan beoordeeld in combinatie met de al aanwezige, en nog bestaande ruimte voor, supermarktvestigingen. Het standpunt over de summiere onderbouwing wordt daardoor niet gedeeld. Resultaat van de analyse is dat uitbreiding of nieuw vestiging van de VGM-branche in het centrum mogelijk is tot 800 m² en dat hiermee de komst van een (buurt) supermarkt in de Polderwijk niet wordt gefrustreerd.

Zienswijze 3.5

Lidl verzoekt om nog een keer goed naar de keuze te kijken. Met het faciliteren van de Boni worden de civielrechtelijke verplichtingen niet nagekomen. De gemeente heeft aan de Lidl altijd verzekerd dat op desbetreffende perceel geen supermarkt gevestigd zou worden, dit blijkt eveneens uit de voorwaarde gesteld aan de eigenaar van het pand. De vestiging van de supermarkt leidt tot parkeerproblemen en is niet distributieplanologisch onderbouwd.

Reactie 3.5

Op grond van het huidige bestemmingsplan, Centrum 1984 was een vierde supermarkt reeds toegestaan. Door het opnemen van de aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan, wordt verdere uitbreiding van het aantal supermarkten voorkomen. In het kader van het uitgiftebeleid wilden we als gemeente aanvankelijk geen medewerking verlenen aan een supermarkt. Nu echter uit het distributieplanologisch onderzoek geen bezwaren tegen de uitbreiding van het reeds aanwezige vloeroppervlak zijn, bestaat er geen bezwaar tegen het gebruik van dit winkelpand als supermarkt.

Ten aanzien van het standpunt over parkeren wordt verwezen naar reactie 3.3 waaruit blijkt dat voor de bestaande situatie (daaronder begrepen nog niet in gebruik genomen winkelruimten) er op dit moment een overschot is van 203 parkeerplaatsen.

Ten aanzien van de distributieplanologische onderbouwing wordt verwezen naar reactie 3.4 waaruit blijkt dat op dit moment reeds ruimte is voor 800

m2 aan VGM zonder dat dit van invloed is op de toekomstige vestiging van een (buurt) supermarkt in de Polderwijk.

Zienswijze 4

De zienswijze is ingediend door Coloriet, Postbus 577, 8200 AN te Lelystad

Zienswijze 4.1

Verzocht wordt om voor de uitbreiding van De Sfinx wonen op de begane grond mogelijk te maken omdat dit vanuit inhoudelijke redenen gewenst is.

Reactie 4.1

Verwezen wordt naar reactie 1.2. Op de plankaart zal aan de zijde van de Flevoweg tot maximaal 25 meter diep gerekend vanaf de gevellijn de aanduiding (w) worden toegevoegd, met de bedoeling om wonen op de begane grond in afwijking van hetgeen in gesteld in de bestemming 'centrum uit te werken-1' toe te staan. In de regels zal in artikel 7 lid 2 onder 1 een sub g worden toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'wonen', wonen en/of zorgwoningen.

Zienswijze 4.2

Verzocht wordt de ontsluiting van het middengebied op een andere plek te situeren, gezien de wens om aansluitend aan de huidige voorziening de uitbreiding te bouwen

Reactie 4.2

De ontsluiting voor het achterliggende gebied en daar geplande (ondergrondse) parkeervoorziening indien het gebied volledig is bebouwd is enkel aan de zijde van Flevoweg mogelijk. Een ontsluiting op een andere locatie dan aan de Flevoweg zou de langzaam verkeersroutes (wandelen en fiets) doorkruisen, hetgeen ongewenste gevolgen met zich meebrengt. Op de verdieping kan wel aansluitend aan de huidige voorziening worden gebouwd, echter op de begane grond zal aan de zijde van de Flevoweg een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer noodzakelijk zijn. Deze ontsluiting hoeft niet direct grenzend aan de huidige bebouwing te worden gerealiseerd, maar moet wel op een dusdanige locatie worden gerealiseerd, dat de maximale diepte van de bouwblokken (25 meter) zoals opgenomen in de uitwerkingsregels gegarandeerd blijft. De plankaart zal hierop worden aangepast.

Zienswijze 4.3

Geconstateerd is dat in het ontwerpbestemmingsplan horeca niet wordt uitgesloten. Uit ervaring blijkt dat horeca zich in het algemeen niet goed verhoudt met zorgvoorzieningen. Horecavoorzieningen die ook geschikt zijn voor specifieke doelgroepen vormen hierop een uitzondering.

Reactie 4.3

Het uitsluiten van horeca in een centrumgebied is niet aan de orde, nu binnen de bestemming centrumdoeleinden detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijven zijn

toegestaan. Bovendien is het zo dat voor het specifieke gebied (uit te werken gebied 1 en 2) geldt dat ter plaatse van het marktplein een horecaplein is voorzien voor de toekomst. Het enkel en alleen toestaan van horecavoorzieningen voor een bepaalde doelgroep is gekeken naar het karakter van en de gewenste functies in een centrumgebied geen optie.

Zienswijze 4.4

De indiener wil de raad meegeven dat er aan de inrichting van de omgeving vanwege de zorgfuncties verhoogde eisen gesteld dienen te worden.

Reactie 4.4

De daadwerkelijke inrichting dan wel toegankelijkheid van het gebied wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd. Het deel van de uit te werken bestemming ziet enkel op het bouwen van de centrumvoorzieningen met daarbij inbegrepen de benodigde parkeervoorzieningen.

Samenvatting

Op grond van de bovenstaande beoordelingen worden naar aanleiding van de ingediende zienswijzen de volgende wijzigingen in het plan voorgesteld:

1. op de plankaart zal de maximale bouwhoogte van het pand op de hoek van de Zuiderzeeweg met het toekomstige marktplein worden aangepast naar 14 meter, de aanduiding (dv) op dit perceel zal worden gewijzigd in de aanduiding (c). Aan de legenda zal de aanduiding (c) welke staat voor centrumdoeleinden overeenkomstig centrum-2 worden toegevoegd. In de regels zal in artikel 4.1.2 een sub b. worden toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'centrum', centrumdoeleinden overeenkomstig het in artikel 4.1.1. onder a tot en met f opgenomen gebruiksmogelijkheden;
2. de aanduiding (os) in het centrum uit te werken gebied 1 komt op de plankaart te vervallen, in de regels van het plan wordt artikel 7.3 onder e vervangen door de volgende zinsnede: aan de zijde van de Flevoweg moet worden voorzien in een ontsluiting voor het achterliggende gebied voor gemotoriseerd verkeer (mede ten behoeve van laden en lossen) met een minimale breedte van 10 meter en een minimale hoogte van 4,2 meter, zonder dat dit nadelig van invloed is op de gewenste bebouwingstructuur in carré vorm en de toegestane diepte van het bouwblok tot maximaal 25 meter;
3. op de plankaart zal aan de zijde van de Flevoweg tot maximaal 25 meter diep gerekend vanaf de gevellijn de aanduiding (w) worden toegevoegd, met de bedoeling om wonen op de begane grond in afwijking van hetgeen is gesteld in de bestemming 'centrum uit te werken-1' toe te staan. In de regels zal in artikel 7.2.1 een sub g worden toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'wonen', wonen en/of zorgwoningen;
4. de maximale bouwhoogte voor het uit te werken gebied 2 wordt gemaximaliseerd op 5 bouwlagen. De plankaart zelf heeft hiertoe geen aanpassing, artikel 8.3 onder d komt hierdoor te vervallen en de toelichting op het bestemmingsplan wordt hierop aangepast;

Bijlage 2 Nota van ambtshalve aanpassingen

In het bestemmingsplan worden bij vaststelling ambtshalve de volgende aanpassingen doorgevoerd:

Plankaart

1. de aanduiding (dv) op het perceel Horsterplein 26 wordt vervangen door de aanduiding (s);
2. de aanduiding (dv) op het perceel Gelderseweg 41 komt te vervallen;
3. op het perceel Raadhuisstraat 32 wordt de aanduiding (dv) toegevoegd;
4. de bestemming van de bevoorradingswegen achter 'de Ravelijn' zal worden gewijzigd van 'Verkeer-Verblijfsgebied' in 'Centrum- 1'. Op deze gedeelten komt geen bouwvlak te liggen;
5. op het perceel Kerkstraat 2 worden de aanduiding (dh) en de aanduiding (h) toegevoegd

Regels

1. in artikel 3.1.1 (onder het kopje alsmede voor) wordt na h een nieuwe i ingevoegd: i. ter plaatse van de aanduiding 'sport' een sportschool, de huidige i. wordt als gevolg van deze invoeging vernummerd naar j.;
2. in artikel 3.1.2 (onder het kopje alsmede voor) wordt een nieuwe c en een nieuwe e toegevoegd: c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' detailhandel; e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' horeca van ten hoogste categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten-gemengd;
3. in artikel 3.3, ontheffing van de bouwregels komen sub b en sub d te vervallen, de overige leden van het artikel worden als gevolg hiervan vernummerd;
4. in artikel 4.1.1 komt de huidige f. (onder het kopje alsmede voor) te vervallen, hiervoor in de plaats wordt in 4.1.1. onder het kopje begane grond en kelderverdieping een nieuwe f. ingevoegd: f. maatschappelijke voorzieningen;
5. in artikel 4.1.2 (onder het kopje alsmede voor) wordt een sub f. ingevoegd: f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke voorzieningen;
6. aan de algemene regels, hoofdstuk 3, wordt een nieuw artikel 16 toegevoegd, dit artikel komt als volgt te luiden: Artikel 16 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening :de voorschriften van de Bouwverordening (onderwerpen van stedenbouwkundige aard) met betrekking tot parkeren, artikel 2.5.30, blijven overeenkomstig het gesteld in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing;
7. in artikel 4.2.1 (bouwregels voor het bouwvlak) wordt aan sub b de volgende zinsnede toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt, bouwwerken geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de stalling van winkelwagens met een maximale hoogte van 1,50 meter, zijn toegestaan;

8. in artikel 4.3, ontheffing van de bouwregels komen sub b en sub d te vervallen, de overige leden van het artikel worden als gevolg hiervan vernummerd;
9. in artikel 5.3, onder b, is het derde gedachtenstreepje geschrapt (uitvoeren in wegneembare panelen);
10. de artikelen in hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels worden als gevolg van de wijziging onder nummer 6 vernummerd naar artikel 17 en 18;

Toelichting

1. de berekening in bijlage 5 'parkeerbalans voor het centrumgebied' wordt aangepast met de nieuwe berekening zoals gemaakt voor het bouwplan op de hoek Gelderseweg/ Noordereiland, overeenkomstig bijgevoegde parkeerbalans. De tekst in de toelichting op pagina 29 en 30 wordt hierop aangepast;
2. op bladzijde 50 wordt de laatste zin van de 1e alinea vervangen door de volgende zinsnede: tot slot is voor de deelgebieden 1,2 en 3 aangegeven dat hier een ondergrondse parkeergarage is voorzien;
3. aan de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan wordt als bijlage 7 de analyse toekomstige detailhandelsstructuur opgesteld door Droogh Trommelen en Partners van 5 november 2009 toegevoegd;
4. op bladzijde 48 wordt in de 1e alinea een verwijzing gemaakt naar bijlage 7 met de volgende zinsnede: Verwezen wordt naar bijgevoegde bijlage 7, de Analyse toekomstige detailhandelsstructuur opgesteld door Droogh Trommelen en Partners van 5 november 2009 waaruit blijkt dat er naast een toekomstige (buurt) supermarkt in de Polderwijk binnen het centrumgebied ruimte bestaat voor een uitbreiding van 800 m2 in de VGM branche. Als gevolg van deze analyse heeft het college van burgemeester en wethouders op 3 november 2009 een besluit genomen een vierde supermarkt toe te staan in het centrumgebied;
5. op pagina 47 wordt aan de artikelgewijze toelichting met betrekking tot artikel 3 en 4 de volgende zinsnede toegevoegd: In de regels is een ontheffingmogelijkheid van de bouwregels opgenomen voor het plaatsen van terrasschermen. De terrasschermen mogen alleen haaks op de voorgevel worden geplaatst en dienen makkelijk verplaatsbaar te zijn en daardoor in een lichte constructie te worden uitgevoerd. Ter plaatse van het Flevoplein en het Horsterplein kunnen in verband met de verkeersveiligheid en veiligheid van bezoekers ook verticaal op de gevel terrasschermen worden geplaatst. De gedachte hierachter is dat er een duidelijke scheiding moet kunnen zijn tussen de verkeerstroom (auto's en fietsers) en het terras.