

Gewijzigde vaststelling
bestemmingsplan "Emmeloord-West
2006"

Emmeloord, 7 november 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

- A. De zienswijze van G.L. Hollander, Optima Forma en ABC Management Groep BV niet delen.
- B. De zienswijze van F. Broenink en De Vries Planontwikkeling deels delen en deels niet delen.
- C. De zienswijze van J.J. Penning en Bureau voor Architectuur en Ruimtelijke Ordening Martini BV te delen.
- D. Het bestemmingsplan "Emmeloord-West 2006" vaststellen met de volgende wijzigingen:
 - (1) de gronden met de bestemming "groenvoorzieningen" naast het perceel Venusstraat 13 worden voor het gedeelte voor het verlengde van de voorgevel bestemd als "tuin" met de aanduiding "te bebouwen erven" en voor het overige als "woondoeleinden" (zonder bebouwingsvlak);
 - (2) een strook grond met de bestemming "groenvoorzieningen" met een breedte van 2,5 meter naast het perceel Venusstraat 22 wordt voor het gedeelte voor het verlengde van de voorgevel bestemd als "tuin" met de aanduiding "te bebouwen erven" en voor het overige als "woondoeleinden" (zonder bebouwingsvlak);
 - (3) de maximale bouwhoogte van de geplande appartementengebouwen op de hoek De Balkan/Urkerweg te verhogen van 15 en 18 meter naar respectievelijk 16,5 meter en 19,5 meter; vanaf drie meter voor de naar de Urkerweg gekeerde gevels van de appartementengebouwen de bestemming "groenvoorzieningen" wijzigen in "tuin";
 - (4) de maximale bouwhoogte van de geplande appartementengebouwen aan de Saturnusstraat/Urkerweg te verhogen van 9, 12 en 15 meter naar respectievelijk 13,5, 16,5 en 19,5 meter;
 - (5) op het kaartblad met de "Verklaring" wordt opgenomen dat een vlak met de lettercode "drw" staat voor "dierenweide toegestaan";
 - (6) de maximale oppervlakte genoemd bij artikel 13 lid B onder 1a wordt 35 m² (vierkante meters) in plaats van 35 m³ (kubieke meters);
 - (7) voor de geplande appartementengebouwen aan de Saturnusstraat/ Urkerweg wordt voor het gedeelte wat bestemd is als "maatschappelijke doeleinden" een zogenaamde 'dove gevel' verplicht gesteld door middel van de aanduiding "dove gevel verplicht";
 - (8) voor de patiowoningen in de geplande nieuwbouw hoek De Balkan/ Urkerweg wordt door middel van de aanduiding "afwijkende maatvoering" een maximale bouwhoogte van 3 meter voor andere-bouwwerken toegestaan;
 - (9) diverse aanpassingen bebouwingsvlakken, aanpassing symbool maximale bouwhoogte in plaats van maximale goothoogte en toevoegen aanduiding "maatschappelijke voorzieningen toegestaan" aan gedeelte met bestemming "woondoeleinden";

- (10) het bebouwingsvlak binnen de bestemming "centrumdoeleinden" voor Wittesteijn vergroten;
- (11) vergroten bestemmingsvlak "woondoeleinden" achterzijde Wegastraat 1 t/m 15.
- (12) De bestemming van het perceel Urkerweg 10 wordt gewijzigd van "woondoeleinden" in "maatschappelijke doeleinden".

Advies raadscommissie.

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert positief omtrent dit voorstel; de fractie PvdA/GroenLinks maakt een voorbehoud en neemt het terug naar hun fractie.

Aanleiding.

Het bestemmingsplan "Emmeloord-West 2006" is een algehele herziening in het kader van het project NOP-DROP. Het is voor wat betreft oppervlakte en aantal objecten de grootste herzieningen in stedelijk gebied tot nu toe. Het bestemmingsplan bevat de wijken Espelervaart en Revelsant. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Urkervaart, de Espelervaart en de Hannie Schaftweg. In totaal worden met dit plan 24 bestemmingsplannen helemaal herzien en vervangen. Tien voor Espelervaart en veertien voor Revelsant.

Voor het belangrijkste deel is het bestemmingsplan conserverend van aard en wordt de actuele situatie bestemd. Daarnaast biedt dit plan de gelegenheid om een aantal lopende en op handen zijnde ontwikkelingen mee te nemen. Zo is het wijkverbeteringsplan voor het gebied Pallas-/Saturnusstraat in dit plan opgenomen, inclusief de nieuwbouw Saturnusstraat/Urkerweg tegenover Wittesteijn. Daarnaast zijn de inbreidingslocaties hoek De Balkan/Urkerweg en De Rotonde aan de Mercuriusstraat in het plan opgenomen. Vanaf 28 juli 2006 tot en met 7 september 2006 heeft het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee mondelinge en vijf schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. Dit zijn de volgende zienswijzen:

1. 31-08-2006 G.L. Hollander
Kaspische Straat 12
8303 EX Emmeloord
2. 01-09-2006 Optima Forma
H.J. Kooij
Drostlaan 101
8303 EC Emmeloord
3. 04-09-2006 F. Broenink
Venusstraat 13
8303 BW Emmeloord
4. 05-09-2006 ABC Management Groep B.V.
H. Katoele
Postbus 765
9400 AT Assen
5. 06-09-2006 J.J. Penning
Venusstraat 22
8303 BW Emmeloord
6. 06-09-2006 De Vries Planontwikkeling
H.J.Th. Jongbloed
Postbus 104
8300 AC Emmeloord

7. 07-09-2006 Bureau voor Architectuur en
Ruimtelijke Ordening Martini b.v.
Postbus 193
9700 AD Groningen

Probleemstelling.

Het bestemmingsplan moet overeenkomstig artikel 25 WRO door uw raad worden vastgesteld. Tevens moet uw raad besluiten over de ingediende zienswijzen.

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 23 en 25 WRO.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.**Zienswijzen**1. Zienswijze van G.L. Hollander (Kaspische Straat 12)

De heer Hollander heeft te kennen gegeven mondeling een zienswijze kenbaar te willen maken. Dit gesprek heeft op 31 augustus plaatsgevonden. Het verslag van dit gesprek is op 1 september voor akkoordverklaring verzonden aan de heer Hollander. Enkele opmerkingen van de heer Hollander konden worden verwerkt in een gewijzigd verslag (12 september 2006). Dit gewijzigde verslag is op 25 september voor akkoord getekend door de heer Hollander, waardoor dit verslag kan dienen als weergave van de mondelinge zienswijze.

De zienswijze is in feite een herhaling van hetgeen in de inspraak naar voren is gebracht. Het gaat om de groensingel rondom Drostlaan 101 (zie ook zienswijze 2). Het komt erop neer dat de heer Hollander graag een bossingel van acht meter breed ziet op het perceel Drostlaan 101, op de grens met zijn perceel. In het oude bestemmingsplan was dit namelijk ook een strook van acht meter breed. In de zienswijze worden geen zaken naar voren gebracht die een ander licht werpen op het standpunt wat wij naar aanleiding van de inspraakreactie hebben ingenomen. Het perceel Drostlaan 101 was oorspronkelijk een agrarisch erf. Een erfafscheiding rondom in de vorm van een bossingel herinnert daar nog aan en is daarom gewenst. Door Optima Forma is verzocht om de hele singel te laten vervallen. Als tussenweg hebben wij er in het ontwerp voor gekozen een singel van vier meter op te nemen. Daarmee is sprake van een voldoende bossingel voor een situatie binnen stedelijk gebied, die nog herinnert aan het oorspronkelijke erf. Voor de bewoners van de Kaspische Straat kan deze singel dienen als erfafscheiding, waarbij de activiteiten op het perceel Drostlaan 101 worden afgescheiden van de woonkavels. Tevens wordt hiermee richting Optima Forma duidelijkheid gegeven over het gedeelte van het perceel wat als erf (waaronder parkeervoorzieningen) kan worden ingericht.

Wij stellen voor de zienswijze van de heer G.L. Hollander niet te delen.

2. Zienswijze van Optima Forma

De heer Kooij, vertegenwoordiger van Optima Forma, heeft te kennen gegeven mondeling een zienswijze kenbaar te willen maken. Dit gesprek heeft op 1 september plaatsgevonden. Het verslag van dit gesprek is op 4 september voor akkoordverklaring verzonden aan de heer Kooij. De heer Kooij heeft het verslag voorzien van enkele opmerkingen en voor akkoord getekend op 15 september, waardoor dit verslag kan dienen als weergave van de mondelinge zienswijze.

Ook deze zienswijze is in hoofdzaak een herhaling van de inspraakreactie. Het komt er op neer dat de heer Kooij het niet eens is met de bestemming "bos/beplantingsstrook" aan de noordkant van het perceel. In de zienswijze worden naar onze mening geen zaken naar voren gebracht die leiden tot een wijziging van ons eerdere standpunt. De bossingel dient als afscheiding tussen het perceel en de omliggende woningen. Daarmee worden ook de functies maatschappelijk en wonen min of meer gescheiden. Ook ruimtelijk gezien is het handhaven van de bossingel gewenst, omdat daarmee de uitstraling van het perceel als oorspronkelijk agrarisch erf voor een belangrijk deel behouden blijft. Een singel van vier meter is in deze situatie het minimum. Een bredere singel is in deze specifieke situatie in stedelijk gebied niet noodzakelijk. Met een bossingel van vier meter wordt meteen duidelijk welk gedeelte van het perceel Drostlaan 101 als erf kan worden ingericht. Dit gedeelte biedt voldoende ruimte om genoeg parkeervoorzieningen te realiseren, ook in de toekomst. Dit betekent wel dat als het bedrijf daadwerkelijk doorgroeit, zoals men zelf verwacht, dat het realiseren van parkeergelegenheid voor de dienstwoning op termijn onvermijdelijk wordt.

Wij stellen voor de zienswijze van de heer H.J. Kooij niet te delen.

3. Zienswijze F. Broenink, Venusstraat 13

De heer Broenink woont op het perceel Venusstraat 13. Enkele jaren geleden is een snipper groen aangekocht. De zienswijze is op te delen in twee onderdelen. Ten eerste is de aangekochte snipper groen bestemd als groenvoorziening, terwijl dit nu onderdeel uitmaakt van de tuin bij Venusstraat 13. Ten tweede zou de heer Broenink op deze strook graag een bijgebouw (garage) willen plaatsen.

Omdat de grond destijds is verkocht als snipper groen bij de woning is het niet voor de hand liggend om deze gronden te bestemmen als "groenvoorzieningen". Er zijn geen overwegende bezwaren om het stuk grond in planologisch opzicht te betrekken bij het gedeelte wat nu al is bestemd voor wonen (bestemmingen "woondoeleinden" en "tuin"). Het bestemmingsvlak voor wonen sluit dan ook aan bij het bestemmingsvlak van de achterliggende woningen (Capellastraat 20 t/m 24). Ook de grens van het bestemmingsvlak achter de woningen Venusstraat 24 t/m 30 ligt in dezelfde lijn langs de Urkervaart.

Voorgesteld wordt om de systematiek van bestemmen voor dit gedeelte van Revelsant door te zetten. Dat betekent dat achter het verlengde van de voorgevel aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan conform de bestemming "woondoeleinden". Het gedeelte voor het verlengde van de voorgevel wordt dan bestemd als "tuin". In principe zijn in de bestemming "tuin" geen bijgebouwen toegestaan. Voor dit gedeelte van Revelsant is, gelet op de stedenbouwkundige opzet van dit deel, het bouwen van bijgebouwen voor de voorgevel beperkt toegestaan door middel van een aanduiding. Deze aanduiding staat bijgebouwen toe tot een oppervlakte van 20 m². Het bouwen van grotere bijgebouwen voor de voorgevel wordt niet gewenst geacht. Op het perceel is reeds voor de voorgevel, binnen de bestemming "tuin" met aanduiding "te bebouwen erven", meer dan 20 m² aan bijgebouwen aanwezig. Dit betekent dat de gewenste garage alleen gebouwd kan worden in plaats van andere bebouwing. Dit betekent ook dat de zienswijze slechts gedeeltelijk wordt gedeeld.

Wij stellen u voor de zienswijze te delen voor wat betreft het bestemmen van de aangekochte groensnipper als "groenvoorzieningen" en voor het overige niet te delen. Dit betekent een wijziging van het bestemmingsplan, aangeduid op de kaartblad 4 met (1). De gronden met de bestemming "groenvoorzieningen" worden voor het gedeelte voor het verlengde van de voorgevel bestemd als "tuin" met de aanduiding "te bebouwen erven" en voor het overige als "woondoeleinden" (zonder bebouwingsvlak).

4. Zienswijze ABC Management Groep

In de brief wordt verwezen naar een gespreksnotitie, die als bijlage is toegezonden. Volgens de brief moet dit verslag worden beschouwd als zienswijze. Bij het verslag horen een tweetal tekeningen, die volgens het verslag zelf door partijen onderling als praatstuk worden beschouwd. Namens de Zorggroep ONL, de heer Greidanus (C1000 Wittesteijn) en Mercatus Woondiensten wordt het totaal als zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend. Uit de ingediende visie zijn de volgende onderdelen te halen:

Winkelcentrum Wittesteijn, vier nieuwbouwlocaties:

- a. nieuwbouw op kop flat Wittesteijn (zijde Urkerweg);
- b. nieuwbouw kiosk midden op parkeerterrein (zijde Urkerweg);
- c. nieuwbouw op kop flat Hulkesteijn (zijde Revelsant);
- d. nieuwbouw op kop winkelcentrum Wittesteijn (zijde Revelsant);

Verzorgingshuis Wittesteijn, twee nieuwbouwlocaties:

- e. nieuwbouw op kop flat Emelwar ('Focus-complex') van Mercatus (zijde Revelsant);
- f. nieuwbouw op kop 'voormalig' verzorgingshuis (zijde Revelsant).

Ad a. Nieuwbouw op kop flat Wittesteijn (zijde Urkerweg):

Nieuwbouw op kop flat Wittesteijn aan zijde Urkerweg is tijdens de inspraak al aan de orde geweest. De genoemde overwegingen zijn nog steeds van toepassing. Onze argumenten worden hier herhaald.

Het realiseren van bebouwing in het profiel van de Urkerweg moet voorkomen worden. De Urkerweg heeft namelijk een functie als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (meerdere buurten/wijken worden hierdoor ontsloten) en vormt een belangrijke stedenbouwkundige verbindingsas tussen Emmeloord-Centrum en het zuidwesten van Emmeloord en daarbij hoort een vrij breed wegprofiel.

De Urkerweg laat zich ruimtelijk dan ook karakteriseren als een weg met een recht en overzichtelijk profiel, waarbij het profiel is onderverdeeld in een geasfalteerde weg (ca. 8 meter breed), parallel aan deze weg liggen (gescheiden door groenstroken) aan de noordwestzijde een trottoir (ca. 2,5 meter breed) en aan de zuidoostzijde een in twee richtingen bereden fietspad (ca. 3,5 meter breed). Buiten dit 'wegprofiel' zijn aan weerszijden in aansluiting met de bebouwing nogmaals vrij brede groenstroken aangelegd, zodat de Urkerweg in zijn geheel een groen, bijna lommerrijk karakter heeft met een totaal breedteprofiel tussen de bebouwing variërend van ca. 50 tot 70 meter breed. Met name de brede bermen (stroken gras) met boom- en struikbeplanting(en) aan de zijde van de bebouwing en de wijze waarop de flats Nijenbeek tot en met Old Putten (inclusief onderlinge afstand) openlijk langs de Urkerweg zijn gesitueerd dragen hieraan bij. Iedere vorm van extra bebouwing op de koppen van deze flats loodrecht op de Urkerweg is een aantasting van voornoemde ruimtelijke karakteristiek van de Urkerweg. Zelfs het inbedden van het parkeren op de in de ontwikkelingsvisie voorgestelde wijze tussen de bestaande flats, in de bermen van de Urkerweg en direct in het perspectief vanaf de Urkerweg is een aantasting van de huidige inrichting. Doordat volgend jaar de voetgangersbrug zal verdwijnen zal het huidige beeld nog verder versterkt en verbeterd worden.

Nieuw in de zienswijze is dat ruimtelijk de link gelegd wordt tussen deze nieuwbouw en de voorgenomen nieuwbouw aan de overzijde van de Urkerweg in het verlengde van de Saturnusstraat. De stedenbouwkundige visie/zienswijze zegt op dit punt dat het logisch is om de Urkerweg visueel te vernauwen door aan beide zijden van de Urkerweg dicht op de weg te bouwen. In het licht van de eerdergenoemde overwegingen – *namelijk het willen voorkomen van bebouwing in het 'open' profiel van de Urkerweg als gebiedsontsluitingsweg (binnen de bebouwde kom) met name aan de zijde van het winkelcentrum vanwege het 'groene lommerrijke' karakter door de open, brede bermen ter plaatse* – is verdere 'visuele vernauwing' niet gewenst.

Het bestemmingsplan "Emmeloord-West 2006" maakt dan wel tegenover het winkelcentrum ter hoogte van de Saturnusstraat de nieuwbouw van een appartementengebouw mogelijk - *inderdaad gedeeltelijk in voornoemd profiel van de Urkerweg* - dit betreft echter de vrijwel volledig gesloten zijde van de Urkerweg (door beplantingen) waarachter de Sterrenbuurt schuil gaat. Om juist de ligging van de Sterrenbuurt vanaf de Urkerweg te markeren en de buurt visueel te openen is voornoemde nieuwbouw één van de stedenbouwkundige herstructureringsingrepen. Dit geeft plaatselijk dan wel een gedeeltelijke vernauwing van het profiel van de Urkerweg, maar resulteert stedenbouwkundig gezien in een vergelijkbare situering loodrecht op de Urkerweg als de bestaande flatgebouwen aan de overzijde en wordt er bovendien zowel fysiek als visueel een verbinding gemaakt met het tegenovergelegen winkelcentrum: de introductie van een nieuwe as.

Ad b. Nieuwbouw kiosk midden op parkeerterrein (zijde Urkerweg):

Het standpunt van het college is altijd geweest dat alleen medewerking wordt verleend aan verplaatsing van de huidige kiosk, als daardoor op het centrale parkeerterrein meer parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden (hoge parkeerdruk) én er op dit middenterrein meer openheid en overzicht ontstaat tussen de flats Hulkesteijn en Wittesteijn (het 'ritme' van de open ruimten tussen de flats loodrecht op de Urkerweg in z'n geheel doorzetten).

In de voorgestelde visie betekent dit onderdeel extra nieuwbouw, zorgt de ligging/situering van deze nieuwbouw - nog steeds - midden op het centrale parkeerterrein ervoor dat er geen extra parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden, wordt de gewenste openheid cq. overzicht op het terrein niet verbeterd, maar is er eerder sprake van verslechtering. Daarnaast zijn wij van mening dat deze nieuwbouw te dicht op de toegang naar het parkeerterrein vanaf de Urkerweg is gesitueerd waardoor deze nieuwbouw eveneens voorbij de denkbeeldig doorgetrokken grens van de bebouwing van de flats evenwijdig aan de Urkerweg steekt.

Ad c. Nieuwbouw op kop flat Hulkesteijn (zijde Revelsant):

Deze bebouwing is ook aan de orde geweest tijdens de inspraak. Ons standpunt hierover is niet gewijzigd. Daarom worden de argumenten hier herhaald.

Dit initiatief is vóór de inspraak ook al eens eerder ingediend. Op 21 mei 2002 heeft ons college daarover het volgende overwogen:

"De bouw van een winkelunit naast de flat Hulkesteijn stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren, maar gaat wel ten koste van een aantal parkeerplaatsen, terwijl de parkeerdruk al hoog is. De parkeerplaatsen zullen ter plekke van de huidige kiosken terug moeten komen."

Bovenstaande blijft onverkort van toepassing. De nieuwbouw gaat ten koste van parkeerplaatsen aan de Hulkesteijn. De parkeerdruk bij winkelcentrum Wittesteijn is hoog. Daarom is het niet verstandig om parkeerplaatsen op te offeren. Net als in het eerdere verzoek zou dit probleem opgelost kunnen worden door in plaats van de kiosk op het parkeerterrein parkeerplaatsen te realiseren.

Door ons college is altijd ingestoken op verplaatsing van de activiteiten in de kiosk naar het nieuwe pand. Wij stellen dan ook voor om dat nu ook als uitgangspunt te hanteren. Gelet ook op de op handen zijnde ontwikkelingen Emmeloord-Centrum moet terughoudend worden omgegaan met het toevoegen van vierkante meters winkelruimte in Emmeloord. Ik stel voor om het gewenste gebouw op de kop van Hulkesteijn ook om deze reden alleen toe te staan als het gaat om verplaatsing van bestaande activiteiten. In combinatie met een verplaatsing van bestaande activiteiten zou een beperkte uitbreiding misschien tot de mogelijkheden behoren. Omdat verplaatsing niet concreet aan de orde is kan een dergelijke afweging achterwege blijven.

Ad d. Nieuwbouw op kop winkelcentrum Wittesteijn (zijde Revelsant):

In het verleden is dit onderdeel ook al eens aan de orde geweest. Toen is het verzoek om hier te mogen bouwen afgewezen. De argumenten van toen gelden nu nog steeds.

Bij iedere toename van bebouwing van winkelcentrum Wittesteijn richting Revelsant (naast apotheek) voor de bouw van winkels ontstaat teveel druk op het gebied, komt de bebouwing te dicht bij Revelsant en gaat de bebouwing ten koste van een aantal parkeerplaatsen terwijl de parkeerdruk al hoog is of zelfs zal toenemen.

In de zienswijze (eerste 'bullet' in het verslag) wordt als uitgangspunt genoemd dat de winkelcapaciteit niet toeneemt. In de zienswijze die nu is ingediend is toch sprake van een uitbreiding van winkelcapaciteit, onder andere deze bebouwing naast de apotheek (maar ook de bebouwing op de kop van Hulkesteijn).

Ad e. Nieuwbouw op kop flat Emelwar ('Focus-complex') van Mercatus (zijde Revelsant);

De plannen voor verzorgingshuis Wittesteijn, zoals aan de gemeente in de loop der tijd als 'praatstukken' voorgelegd en inmiddels veelvuldig besproken, vallen in hoofdopzet in twee delen uiteen: het ombouwen van het huidige verzorgingshuis in een woongebouw én nieuwbouw van het verzorgingshuis op de plek van het huidige dienstencentrum.

In de inspraakreactie van ABC Bouwmanagement van 14 maart 2006 staan dan ook in grote lijnen voornoemde twee delen nader uitgewerkt. Dit is wat de initiatiefnemer wenst te realiseren en waarop ons college heeft laten weten deze onderdelen ruimtelijk gezien aanvaardbaar te achten en het bestemmingsplan "Emmeloord-West 2006" hiertoe aan te willen passen (zie ook hieronder onder punt 11). Positief met name omdat er aan de 'achterzijde' vanaf Revelsant gezien uitgebreid gaat worden, waarbij de nieuwbouw aansluit bij de twee bestaande 'hogere' gebouwen (in hoogte, situering en geleding), er meer relatie ontstaat met het tegenovergelegen winkelcentrum (doorzetten van de open ruimte - *het middenterrein* - tussen de gebouwen) en wordt ingezet op het verbeteren van het aanzicht van de huidige 'gedateerde' gebouwen.

Een onderdeel in één van de twee ingediende visies is volkomen nieuw en is nog nooit eerder ter sprake geweest. Dit nieuwe onderdeel betreft ruimtelijk gezien een vergelijkbare situatie als het voorgaande onderdeel, besproken onder d. De extra bebouwing komt dicht op Revelsant en specifiek aan de voorzijde van het huidige complex ver voorbij de bestaande 'rooilijnen' langs Revelsant. Bovendien is met de nieuwbouw van het verzorgingshuis de ruimte in de bebouwingmogelijkheden ter plaatse naar onze mening al maximaal benut. Verdere uitbreidingen betekenen teveel 'bebouwingsdruk' zowel ter plaatse als in de directe omgeving.

Er is geen ruimte in de buurt voor het uitbreiden van openbare parkeervoorzieningen, terwijl met name het ombouwen van het bestaande verzorgingshuis tot woongebouw wel degelijk extra parkeerplaatsen vergt. Er zijn dan ook 65 extra parkeerplaatsen (parkeernorm: 1,5 parkeerplaats per wooneenheid) geëist, aan te leggen op eigen terrein. Naast het feit dat ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien de bouwmogelijkheden al maximaal worden benut, moet het terrein ook niet volgebouwd worden, omdat nog parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Ad f. nieuwbouw op kop 'voormalig' verzorgingshuis (zijde Revelsant)

In de twee schetsen van de ingediende visie heeft dit onderdeel twee verschillende vormen. In de ene als 'ronde uitbreiding' aan het tot woongebouw om te bouwen verzorgingshuis en in de andere als gebogen aanpassing aan de zijde van Revelsant.

In de gevoerde voorbesprekingen zijn deze 'aanbouwen' al wel eerder geopperd, maar om dezelfde redenen als genoemd onder het voorgaande onderdeel (ad d) is destijds ambtelijk al duidelijk gemaakt dat dit ruimtelijk op teveel bezwaren stuit aangezien de situering vergelijkbaar is als aan de overzijde van Revelsant.

Feit blijft dat in beide gevallen een aanzienlijke overschrijding van de vigerende bouwvlakgrenzen plaatsvindt, maar ook die van de grenzen zoals die stedenbouwkundig het meest gewenst zijn in de richting van Revelsant. Hiermee is geen sprake meer van het louter ombouwen en het 'visueel verbeteren' van het huidige gebouw tot woongebouw. Daarnaast wordt door het uitbouwen van dergelijke bouwsels aan het bestaande gebouw - *op de voorgestelde plek en wijze* - de 'hoofdentree' van het complex met daaraan gekoppeld de 'overdekte doorgang tussen het winkelcentrum en de Munnikplaat' voor een groot deel uit het zicht vanaf Revelsant en winkelcentrum onttrokken. Oftewel de entree van het complex wordt door dit onderdeel visueel weggedrukt terwijl juist de inzet zou moeten zijn op het tot stand brengen van een overzichtelijke en directe koppeling tussen winkelcentrum Wittesteijn en verzorgingshuis Wittesteijn. Het parkeerterrein van het winkelcentrum ('middenterrein'), het Revelsant, het voorterrein van het verzorgingshuis, het dienstencentrum en de 'publieke route' naar de Munnikplaat (aangrenzende woonbuurten) hebben daarin een belangrijke rol.

Samenvatting reactie:

Alleen over het trachten te verkrijgen van ruimtelijke samenhang tussen het open middenterrein van het winkelcentrum via Revelsant naar het voorterrein van het woonzorgcomplex' met een publieke route naar de achtergelegen woonbuurt wordt positief geoordeeld. De introductie van een tweede as als langzaam verkeer route vanaf de Saturnusstraat tot aan Munnikplaat is dan ook stedenbouwkundig specifiek gewenst te noemen voor samenhang in het winkelcentrum en de directe omgeving.

Om deze samenhang te bewerkstelligen zijn de voorgestelde extra bebouwingsonderdelen stedenbouwkundig niet noodzakelijk. Sterker nog, geconcludeerd moet worden dat deze onderdelen stedenbouwkundig gezien niet gewenst zijn. De bestaande bebouwing met bijbehorende rooilijnen en profielen zijn al voldoende krachtig. De inzet moet dan ook liggen op het verkrijgen van een centraal open plein/middenterrein met hoofdtoegang aan de zijde van de Urkerweg en de visuele omlijsting van het plein door de bestaande gebouwen van winkelcentrum Wittesteijn, Hulkesteijn en overzijde Revelsant (zorgcomplex en aangrenzende flat). De hogere nieuwbouw van het zorgcomplex/dienstencentrum aansluitend op de hogere bestaande gebouwen draagt hierin de rol van gebouwde afsluiting van voornoemd centraal plein.

Met de laatste uitbreiding van de supermarkt aan de achterzijde (zijde Verlehorst) moet geconcludeerd worden dat de uitbreidingsmogelijkheden voor het winkelcentrum nagenoeg volledig zijn benut. Voor deze uitbreiding is overigens al een vrijstelling en een bouwvergunning verleend. De enige uitbreiding die stedenbouwkundig gezien nog gerealiseerd zou kunnen worden is de uitbreiding op de kop van Hulkesteijn, aan de kant van Revelsant, echter alleen als sprake is van verplaatsing van bestaande activiteiten. Daar is in deze visie geen sprake van, waardoor geen medewerking kan worden verleend. In de visie wordt zelfs op verschillende plekken winkelruimte toegevoegd. Dit is gelet op de al grote parkeerdruk niet gewenst en staat bovendien op gespannen voet met de ontwikkeling van Emmeloord Centrum.

Wij stellen u voor om de zienswijze niet te delen.

Voor de nieuwe ontwikkelingen rondom zorgcentrum Wittesteijn worden verder een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Zie daarvoor hieronder onder punt 11.

5. Zienswijze J.J. Penning

De heer Penning woont op het perceel Venusstraat 22. Enkele jaren geleden is een strook groen van vijf meter breed aangekocht. Deze snipper groen is in de herziening betrokken bij de bestemmingen "woondoeleinden" en "tuin". Later is nog een extra strook groen van 2,5 meter breed aangekocht. Deze heeft nog de bestemming "groenvoorzieningen". In de zienswijze wordt verzocht deze strook ook te betrekken bij de woonbestemming.

Omdat de grond destijds is verkocht als snipper groen bij de woning is het niet voor de hand liggend om deze gronden te bestemmen als "groenvoorzieningen". Er zijn geen overwegende bezwaren om het stuk grond in planologisch opzicht te betrekken bij het gedeelte wat nu al is bestemd voor wonen. Ten westen (Wegastraat 17 t/m 27) en ten oosten (Venusstraat 24) bevinden zich achtertuinen. De groenvoorziening is dan ook niet aan te merken als beeldbepalend.

Voorgesteld wordt om de systematiek van bestemmen voor dit gedeelte van Revelsant door te zetten. Dat betekent dat achter het verlengde van de voorgevel aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan conform de bestemming "woondoeleinden". Het gedeelte voor het verlengde van de voorgevel wordt dan bestemd als "tuin". In principe zijn in de bestemming "tuin" geen bijgebouwen toegestaan. Voor dit gedeelte van Revelsant is, gelet op de stedenbouwkundige opzet van dit deel, het bouwen van bijgebouwen voor de voorgevel beperkt toegestaan door middel van een aanduiding. Deze aanduiding staat bijgebouwen toe tot een oppervlakte van 20 m². Het bouwen van grotere bijgebouwen voor de voorgevel wordt niet gewenst geacht.

Wij stellen u voor de zienswijze te delen.

Dit betekent een wijziging van het bestemmingsplan, aangeduid op kaartblad 4 met (2). De gronden met de bestemming "groenvoorzieningen" worden voor een strook van 2,5 meter naast het perceel anders bestemd: het gedeelte voor het verlengde van de voorgevel wordt bestemd als "tuin" met de aanduiding "te bebouwen erven" en voor het overige als "woondoeleinden" (zonder bebouwingsvlak).

6. De Vries Planontwikkeling

De zienswijze van De Vries valt uiteen in twee onderdelen. Ten eerste wordt gevraagd om een aanpassing van de maximale bouwhoogte van de appartementengebouwen. Ten tweede wordt gevraagd om een strook van drie meter rondom de appartementengebouwen de bestemming wonen te geven.

Het probleem met de bouwhoogtes wordt onderkend. De bouwhoogte is in het ontwerpbestemmingsplan "Emmeloord-West 2006" drie meter per bouwlaag. Terecht wordt opgemerkt dat in het licht van het nieuwe bouwbesluit het verstandiger is de verdiepingshoogte op meer dan drie meter te zetten. Het bouwbesluit eist een plafonddoogte van minimaal 2,60 meter. Een bouwhoogte van drie meter per laag is dan net aan de krappe kant om een goede bouwlaag te kunnen realiseren. Voorgesteld wordt om de maximale bouwhoogte van de appartementengebouwen te verhogen van 15 en 18 meter naar respectievelijk 16,5 meter en 19,5 meter.

Uit nader overleg is gebleken dat het tweede deel van de zienswijze is bedoeld om iets aan nadere terreininrichting te kunnen doen bij de woningen op de begane grond van de appartementengebouwen. Het is nadrukkelijk de bedoeling om dit mee te nemen in het ontwerp. Het is dan ook niet de bedoeling dat deze ruimte ingericht gaat worden als volwaardige tuin. De bedoelde functie past echter niet goed binnen de bestemming "groenvoorzieningen". Voorgesteld wordt om de gronden vanaf drie meter voor de naar de Urkerweg gekeerde gevel te bestemmen als "tuin".

Daarmee wordt het mogelijk om beperkt andere-bouwwerken op te richten. Het is echter niet mogelijk om binnen deze bestemming gebouwen op te richten. Het is niet gewenst dat aan de oost- en westkant extra mogelijkheden toe te staan. De bestemmingsvlakken voor wonen ("woondoeleinden" en "tuin") zitten voor de appartementengebouwen niet meer op één lijn met de bestemmingsvlakken voor patiowoningen.

Wij stellen u voor de zienswijze wat betreft het wijzigen van de bestemming direct ten westen en oosten van de buitenste appartementengebouwen niet te delen en voor het overige de zienswijze te delen.

Dit betekent een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij de maximale bouwhoogtes worden gewijzigd en een strook van drie meter rondom de appartementengebouwen wordt bestemd als "tuin". Deze wijzigingen staan op kaartblad 2 bij (3) aangegeven.

7. Zienswijze Bureau voor Architectuur en Ruimtelijke Ordening Martini BV

In de zienswijze wordt aangegeven dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de eerder afgesproken uitgangspunten van de nieuwbouw aan de Saturnusstraat/Urkerweg. Daarnaast wordt de vraag gesteld of een gehanteerde bouwhoogte van drie meter per bouwlaag nog wel verstandig is in het licht van het nieuwe bouwbesluit.

In het ontwerp-bestemmingsplan "Emmeloord-West 2006" is het nieuwbouwproject aan de Saturnusstraat/Urkerweg vanaf de Urkerweg gezien, ingetekend als twee gebouwen, waarbij het eerste vier bouwlagen heeft en de tweede respectievelijk drie en vijf bouwlagen heeft. Het gebouw is zoals blijkt uit de stukken per abuis met één bouwlaag te weinig ingetekend. Het ontwerp-bouwplan van 23 juli 2003 geeft aan dat er respectievelijk vijf, vier en zes bouwlagen zullen komen. De gemeente heeft al ingestemd met dit ontwerp in het kader van het wijkverbeteringsplan. Het bestemmingsplan zal hierop worden gewijzigd.

De bouwhoogte is in het ontwerp-bestemmingsplan "Emmeloord-West 2006" drie meter per bouwlaag. Terecht wordt opgemerkt dat in het licht van het nieuwe bouwbesluit het verstandiger is de verdiepingshoogte op meer dan drie meter te zetten. Het bouwbesluit eist een plafondhoogte van minimaal 2,60 meter. Een bouwhoogte van drie meter per laag is dan net aan de krappe kant om een goede bouwlaag te kunnen realiseren. De maximale bouwhoogte per bouwlaag zal voor de nieuwbouw aan de Saturnusstraat/Urkerweg, aangepast worden. Voor vier, vijf en zes bouwlagen wordt een maximale bouwhoogte voorgesteld van respectievelijk 13,5, 16,5 en 19,5 meter.

Wij stellen u voor de zienswijze te delen.

Dit betekent een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij de maximale bouwhoogte worden gewijzigd. Deze wijziging is op kaartblad 4 aangegeven met (4).

Ambtshalve wijzigingen

8. Aanpassingen "dierenweide toegestaan".

Op een tweetal locaties, bij het woonwagencentrum en in de sterrenbuurt, is in het ontwerp-bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om een dierenweide te realiseren binnen de groenvoorzieningen. Daarom is op deze plaatsen binnen de bestemming "groenvoorzieningen" een vlak getekend met de aanduiding "drw". In de voorschriften voor groenvoorzieningen worden aanvullende gebruiks- en bouw mogelijkheden geboden voor zover de gronden zijn aangeduid met "dierenweide toegestaan". Per abuis is deze aanduiding niet opgenomen in het kaartblad waar een verklaring van symbolen, bestemmingen, aanduidingen enzovoorts wordt gegeven. Dit betekent een wijziging bij de vaststelling, waarbij op het kaartblad met de "Verklaring" wordt opgenomen dat een vlak met de lettercode "drw" staat voor "dierenweide toegestaan". Dit staat op het kaartblad aangegeven met (5).

In het voorschrift (artikel 13) staat aangegeven dat de oppervlakte van gebouwen binnen de aanduiding "dierenweide toegestaan" maximaal 35 m³ (kubieke meters) mag zijn. Dit is een verschrijving en moet uiteraard m² (vierkante meters) zijn. Dit is aangegeven bij (6) op pagina 24 van de voorschriften.

9. Geluid.

De tekst in de toelichting moet nog worden aangevuld in verband met de Hogere Grenswaarde-procedures voor de bouwplannen aan de Saturnusstraat/Urkerweg en op de hoek De Balkan/Urkerweg. Daartoe moet de volgende tekst worden toegevoegd aan het eind van de paragraaf "Wet geluidhinder", pagina 21 van de toelichting. Dit wordt aangeduid als wijziging (7).

"Als gevolg van het geluidsrapport is er bij het gebouw aan de Saturnusstraat/Urkerweg voor gekozen om het gebouw dat het dichtst bij de Urkerweg is gesitueerd anders in te richten. Omdat de hoogste geluidsbelasting op de gevel parallel aan de Urkerweg 59 dB(A) is, is ervoor gekozen op de kop van het gebouw een gedeelte van 16 meter diep te bestemmen als "maatschappelijke doeleinden". Omdat op dit moment de invulling van het gebouw nog niet bekend is is het niet ondenkbaar dat daarin geluidsgevoelige functies komen, zoals bedoeld in artikel 4 lid 2 onder e van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Voor deze functies kan een hogere waarde worden verleend tot 55 dB(A). Omdat naar verwachting door het toepassen van een geluidsreducerende verharding op de Urkerweg geen reductie van 4 dB(A) of meer gehaald kan worden, is ervoor gekozen een zogenaamde "dove gevel" verplicht te stellen voor het gedeelte met een geluidsbelasting van 55 dB(A) of meer. De belasting op de zijgevels waar woningen komen bedraagt ten hoogste 54 dB(A). Voor de zijgevels is een hogere grenswaarde aangevraagd van 54 dB(A).

Voor de drie gebouwen op de locatie hoek De Balkan/Urkerweg bedraagt de gevelbelasting ten hoogste 56 dB(A). Om deze gebouwen mogelijk te maken is een hogere grenswaarde aangevraagd van 56 dB(A).

Beide besluiten van GS waarbij de gevraagde hogere grenswaarde is verleend zijn als bijlage toegevoegd aan deze toelichting."

De "dove gevel" bij het gebouw aan de Saturnusstraat/Urkerweg is juridisch nog niet vertaald in het bestemmingsplan. Ter plaatse van de bestemming "maatschappelijke doeleinden" wordt een "dove gevel" zoals bedoeld in de Wet geluidhinder verplicht gesteld. Dit betekent een wijziging op kaartblad 4, het kaartblad met de Verklaring en in het voorschrift voor "maatschappelijke doeleinden". Deze wijzigingen zijn eveneens aangegeven met (7).

10. Patiowoningen De Balkan

Onderdeel van de nieuwbouw op de hoek De Balkan/Urkerweg is de bouw van een tiental patiowoningen. Kenmerkend voor een patiowoning is een ommuurde tuin. Voor deze ommuring is het gewenst dat deze qua hoogte aansluit bij de hoogte van de woning. Een tuinmuur is een ander-bouwwerk. Voor andere-bouwwerken geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter. Om de bij de patiowoningen gewenste ommuring, die aansluit op en relatie heeft met het woongebouw, te kunnen realiseren wordt voorgesteld een aanduiding op te nemen waarbinnen andere-bouwwerken tot een hoogte van 3 meter zijn toegestaan. Dit betekent een wijziging op kaartblad 2, het kaartblad met de Verklaring en in het voorschrift voor "woondoeleinden". Deze wijzigingen zijn aangegeven met (8).

11. Zorgcentrum Wittesteijn

De manier waarop de nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot het zorgcentrum zijn opgenomen in het ontwerp sluit niet aan bij de laatste stand van zaken. Dit betekent een aanpassing van de bebouwingsvlakken. Voor het meest zuidelijkwestelijke bouwdeel ontbreekt een maximale bouwhoogte, hiervoor wordt een maximale hoogte van 10 meter opgenomen. Verder is het wenselijk dat de maximale goothoogten wordt gewijzigd in maximale bouwhoogte. Voor het gedeelte wat wordt omgebouwd tot woonappartementen wordt voorgesteld een aanvullende aanduiding op te nemen die het mogelijk maakt om op de begane grond binnen de woonbestemming functies ten behoeve van het zorgcentrum mogelijk maken, zoals bijvoorbeeld (een deel van) de restauratiezaal. Deze wijzigingen zijn op kaartblad 4 en in de voorschriften aangegeven met (9).

12. Winkelcentrum Wittesteijn

Het bebouwingsvlak ligt niet helemaal rondom de bestaande bebouwing ter plaatse van de bergingen aan de achterzijde (Verlehorst). Deze liggen wel binnen de bestemming "centrumdoeleinden". Voorgesteld wordt om het bebouwingsvlak aan de achterkant van Wittesteijn aan te passen, zodat de grens gelijkloopt met de grens van het bestemmingsvlak. Deze wijziging is op plankaart aangegeven met (10).

13. Achtertuinen Wegastraat 1 t/m 15

Als gevolg van de zienswijzen over Venusstraat 13 en 22 is gebleken dat ook de achtertuinen van Wegastraat 1 t/m 15 niet zijn meegenomen in de bestemming "woondoeleinden", maar hebben de bestemming "groenvoorzieningen". Deze gronden zijn enige tijd geleden verkocht als snipper groen. Omdat dit achtertuinen betreft en omdat daarachter, gescheiden door groen, de achtertuinen van de percelen Venusstraat 2 t/m 22 zijn gesitueerd is er geen bezwaar tegen deze gronden te bestemmen als "woondoeleinden". Deze wijziging is aangegeven met (11) op kaartblad 4.

14. Urkerweg 10

Ons college heeft op 26 september jl. besloten in principe mee te werken aan de vestiging van een zorgboerderij voor ouderen op het perceel Urkerweg 10 te Emmeloord. Ter uitvoering hiervan loopt op dit moment een procedure ex artikel 19, lid 3 WRO die naar verwachting binnenkort wordt afgerond.

In het ontwerp-bestemmingsplan Emmeloord-West heeft de vrijgekomen boerderij Urkerweg 10 een bestemming "woondoeleinden" gekregen. Om recht te doen aan het toekomstige gebruik als zorgboerderij en om de eerste nog kleinschalige zorgactiviteiten in de toekomst te kunnen laten groeien binnen de grenzen van het huidige gebouw, is het wenselijk om de woonbestemming te wijzigen in een bestemming "maatschappelijke doeleinden". Daartoe is inmiddels ook een verzoek ingediend door de V.O.F. 't Boerenerf, initiatiefnemers van de zorgboerderij. Dit betreft wijziging (12).

Financiën/Planning.

Omdat het een grotendeels consoliderend bestemmingsplan betreft zijn er geen financiële consequenties. De gemeente loopt geen financiële risico's bij de drie nieuwbouwlocaties die in het plangebied zijn opgenomen. Dit betreffen uitsluitend particuliere initiatieven.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen vier weken na vaststelling wordt het bestemmingsplan opgestuurd aan gedeputeerde staten van Flevoland. Degenen die tijdig hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt, alsmede belanghebbenden die aantonen niet in staat te zijn geweest overeenkomstig artikel 23 van de WRO een zienswijze kenbaar te maken, kunnen dan bedenkingen inbrengen bij gedeputeerde staten. Eenzelfde mogelijkheid bestaat er voor

een ieder ten aanzien van de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen. Gedeputeerde staten beslissen binnen dertien weken (zonder bedenkingen) of zes maanden (met bedenkingen) over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Communicatie.

Wij hebben de indieners van de zienswijzen schriftelijk op de hoogte gesteld van ons voorstel aan uw raad ten aanzien van de zienswijzen. Daarbij zijn zij gewezen op de mogelijkheid om van het spreekrecht gebruik te maken tijdens de commissie- en de raadsvergadering.

De vaststelling door uw raad wordt gepubliceerd in "De Noordoostpolder" en in de "Staatscourant". De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld.

Achterliggende documenten.

- Bestemmingsplan "Emmeloord-West 2006", met daarop aangegeven de wijziging bij vaststelling;
- Ingediende zienswijzen;
- Afschrift brieven van ons college aan indieners zienswijze.

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: W. Schutte

Steller : P. Mulder, 63 34 98, p.mulder@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Emmeloord-West 2006" van 28 juli 2006 tot en met 7 september 2006 ter inzage heeft gelegen;

dat de terinzagelegging op 27 juli 2006 op de voorgeschreven en gebruikelijke wijze bekend is gemaakt;

dat bij die bekendmaking melding is gemaakt van de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan;

dat door G.L. Hollander, Optima Forma, F. Broenink, ABC Management Groep B.V., J.J. Penning, De Vries Planontwikkeling en Bureau voor Architectuur en Ruimtelijke Ordening Martini B.V. van deze gelegenheid gebruik gemaakt is;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2006, no. 15725-1;

gelet op artikel 23 en 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T:

- A. de zienswijze van G.L. Hollander, Optima Forma en ABC Management Groep BV niet te delen;
- B. de zienswijze van F. Broenink en De Vries Planontwikkeling deels te delen en deels niet te delen;
- C. de zienswijze van J.J. Penning en Bureau voor Architectuur en Ruimtelijke Ordening Martini BV te delen;
- D. het bestemmingsplan "Emmeloord-West 2006" vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - (1) de gronden met de bestemming "groenvoorzieningen" naast het perceel Venusstraat 13 worden voor het gedeelte voor het verlengde van de voorgevel bestemd als "tuin" met de aanduiding "te bebouwen erven" en voor het overige als "woondoeleinden" (zonder bebouwingsvlak);
 - (2) den strook grond met de bestemming "groenvoorzieningen" met een breedte van 2,5 meter naast het perceel Venusstraat 22 wordt voor het gedeelte voor het verlengde van de voorgevel bestemd als "tuin" met de aanduiding "te bebouwen erven" en voor het overige als "woondoeleinden" (zonder bebouwingsvlak);
 - (3) de maximale bouwhoogte van de geplande appartementengebouwen op de hoek De Balkan/Urkerweg te verhogen van 15 en 18 meter naar respectievelijk 16,5 meter en 19,5 meter; vanaf drie meter voor de naar de Urkerweg gekeerde gevels van de appartementengebouwen de bestemming "groenvoorzieningen" wijzigen in "tuin";
 - (4) de maximale bouwhoogte van de geplande appartementengebouwen aan de Saturnusstraat/Urkerweg te verhogen van 9, 12 en 15 meter naar respectievelijk 13,5, 16,5 en 19,5 meter;
 - (5) op het kaartblad met de "Verklaring" wordt opgenomen dat een vlak met de lettercode "drw" staat voor "dierenweide toegestaan";
 - (6) de maximale oppervlakte genoemd bij artikel 13 lid B onder 1a wordt 35 m² (vierkante meters) in plaats van 35 m³ (kubieke meters);

- (7) voor de geplande appartementengebouwen aan de Saturnusstraat/ Urkerweg wordt voor het gedeelte wat bestemd is als "maatschappelijke doeleinden" een zogenaamde 'dove gevel' verplicht gesteld door middel van de aanduiding "dove gevel verplicht";
- (8) voor de patiowoningen in de geplande nieuwbouw hoek De Balkan/ Urkerweg wordt door middel van de aanduiding "afwijkende maatvoering" een maximale bouwhoogte van 3 meter voor andere-bouwwerken toegestaan;
- (9) diverse aanpassingen bebouwingsvlakken, aanpassing symbool maximale bouwhoogte in plaats van maximale goothoogte en toevoegen aanduiding "maatschappelijke voorzieningen toegestaan" aan gedeelte met bestemming "woondoeleinden";
- (10) het bebouwingsvlak binnen de bestemming "centrumdoeleinden" voor Wittesteijn vergroten;
- (11) vergroten bestemmingsvlak "woondoeleinden" achterzijde Wegastraat 1 t/m 15.
- (12) De bestemming van het perceel Urkerweg 10 wordt gewijzigd van "woondoeleinden" in "maatschappelijke doeleinden".

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 december 2006.

De griffier,

de voorzitter,