

**NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN WIJZIGING
Bestemmingsplan "Kruisstraat Almere Haven", Almere**

GEMEENTE ALMERE
3 februari 2021



Inhoud

1. INLEIDING	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING	4
<i>2.1 Reacties ingediende zienswijzen</i>	4
R1 – Particulier	4
R2 – Particulier	7
R3 – Particulier	12
R4 – Particulier	15
3. NOTA VAN WIJZIGING	20
Bijlagen	20

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “Kruisstraat Almere Haven”, Almere, vanaf donderdag 5 maart 2020 tot en met 15 april 2020 ter inzage gelegen in het stadhuis, via www.ruimtelijkeplannen.nl (alleen bestemmingsplan), via de website van de gemeente Almere.

Gedurende deze inzageperiode kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

Deze Nota bevat de samenvattingen van de op het “Kruisstraat Almere Haven”, Almere, ingediende zienswijzen en de reacties op die zienswijzen. In hoofdstuk 2 is de inhoud van de zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Per reclamant zijn opgenomen

- **Nummer** zienswijze van de reclamant
- **Datum** van indiening en datum van ontvangst
- **Samenvatting** van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een nummer gekregen)
- **Reactie** van gemeentewege
- **Conclusie** waarin per zienswijze is aangegeven of deze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning.

Onderdelen van de ingediende zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus geheel beoordeeld.

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3:16 lid 3, juncto 6:9 (en 6:10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6:9 Awb regelt, dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Deze regels over bezwaar/ en beroepschriften zijn van overeenkomstige toepassing op zienswijzen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend.

Ontvankelijk

De zienswijzen met de nummers R1 tot en met R4 zijn voor het einde van de ter inzage termijn binnengekomen en zijn daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – Particulier	1	10 maart 2020	11 maart 2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	In overleg met de afdeling VTH is al op 20 maart 2018 besloten een eerdere zienswijze in te dienen die van toepassing is op de toenmalige vergunningsaanvraag 'Verbouw pand Vomar met Woningen Kruisstraat 1 Almere Haven' en alle komende vergunningen van dat adres (dus ook bestemmingsplan).	De eerste aanvraag voor de uitbreiding van de Vomar (180952) is ingetrokken. Vervolgens is er een nieuwe aanvraag ingediend (181522) welke is verleend op 5 september 2018. Bij beide aanvragen zijn geen zienswijzen ingekomen. Tegen de lopende aanvraag zijn 4 zienswijzen ingekomen. Het is ongebruikelijk om afspraken te maken, waarin is bepaald dat een reeds ingediende zienswijze van toepassing is op alle toekomstige aanvragen. Elke zienswijze moet per procedure en ontwerpbeschikking apart ingediend te worden. We hebben navraag gedaan binnen de afdeling VTH omtrent afspraken waarop u doelt, maar kunnen niet vaststellen dat een dergelijke afspraak is gemaakt en opgenomen zou zijn in de verslaglegging.	
2.	Reclamant kan leven met de vergunningaanvraag voor de 2 bouwlagen aan de busbaan zijde, omdat deze aan de kant van hun zaak is beperkt tot 2 bouwlagen en de schaduwwerking op hun terras er net niet is.	Op basis van het huidige bestemmingsplan "Centrum Almere Haven" is ter plaatse van de Vomar Voordeelmarkt een maximale bouwhoogte van 9 meter mogelijk. Met voorliggend bestemmingsplan "Kruisstraat Almere Haven" wordt de maximale bouwhoogte verruimd tot 13 meter. Een bouwlaag bestaat van vloer tot vloer uit circa 3 meter. Planologisch gezien worden hierdoor circa 1,5 bouwlaag toegevoegd. De huidige feitelijke maximale bouwhoogte is ter plaatse aan de Kruisstraat reeds circa 8 meter (zie hiervoor bijlage 2 bij deze Nota van beantwoording). Het beoogde bouwplan kent een maximale bouwhoogte van 13 meter. Vanaf de huidige feitelijke maximale bouwhoogte komt er ter plaatse van de Kruisstraat 5 meter erbij. Dit is omgerekend hooguit twee bouwlagen.	
3.	Reclamant schrok van het feit dat het bestemmingsplan een bouw van 4 extra lagen (i.p.v. 2 lagen) boven de Vomar toestaat. Dit is voor reclamant onacceptabel. Uit eerdere bijeenkomsten is aan reclamant voorgehouden dat de vergunning en het bestemmingsplan op elkaar zouden aansluiten. Dit belofte is niet nagekomen, waardoor een potentiële kans is dat de aanvrager zijn bouwvergunning intrekt en vervangt door een andere. Bij circulair bouwen is het zelfs denkbaar dat de eigenaar ervoor kiest de woningen te demonteren en alsnog 4 lagen te bouwen (in combi met een funderingsmutatie). Reclamant heeft begrepen dat de eigenlijke wens eigenlijke wens van de eigenaar nog steeds de bouw van 4 lagen betreft, maar dat men heeft gekozen voor een lichte constructie van 2 bouwlagen zodat de fundering nauwelijks aangepast hoefde te worden en de bouwverlast in de winkel beperkt kon blijven.	Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een gebouw te bouwen tot en met 13 meter. Dit is een verhoging van 4 meter in maximale bouwhoogte ten opzichte van wat reeds planologisch mogelijk is. Vanaf de feitelijke bouwhoogte van circa 8 meter komt 5 meter erbij. Dit is omgerekend een verhoging van circa 2 bouwlagen. Het nieuwe bestemmingsplan biedt dan ook zeker niet de mogelijkheid om 4 extra bouwlagen toe te staan bovenop de reeds toegestane 9 meter. Tijdens de participatieavond van 25 april 2018 is medegedeeld dat boven de winkel 2 of 3 woonlagen worden gerealiseerd. Dit is gemiddeld 10 tot 13 meter hoogte. Uiteindelijk is vanwege stedenbouwkundige uitgangspunten gekozen voor een maximale bouwhoogte van 13 meter hoogte. Dit betreft ook de wens van de eigenaar.	

4.	Reclamant heeft bezwaar tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze zijn dezelfde als die in 2018 al zijn ingebracht. Reclamant vraagt de hoogte van het bestemmingsplan zo vast te stellen dat deze niet hoger is dan de nu aangevraagde bouwvergunning van 2 bouwlagen en heeft hiervoor de volgende redenen.	Zoals R1.1 ook aangegeven, zijn op de eerste aanvraag in 2018 geen zienswijzen binnengekomen (181522). Wij kunnen daarom niet achterhalen welke bezwaren reclamant toen had tegen de plannen. Reclamant heeft wel een zienswijze ingediend op voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze wordt daarom behandeld en beantwoord in de voorliggende Nota van Beantwoording zienswijzen. De mogelijkheid bestaat dat het planologische kader ruimer is dan de omgevingsvergunning die eventueel verleend gaat worden. Het is vaste jurisprudentie dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan bestemmingen moet aanwijzen en regels moet geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen (ABRS 27 november 2019, ECLI:NL: RVS:2019:4009).
4.1	De gemeente Almere zou aangedrongen hebben op een ontwerp met meer dan 2 bouwlagen en de gevel bij de kruising zelfs meer op trekken om het centrum Haven een meer stedelijk karakter en allure te geven en aan te sluiten bij het aantal bouwlagen wat er omheen staat. De wens van de stedenbouwkundige is volgens reclamant een grote misvatting en druist in tegen de inbreng van partijen in de Havenhartvisie 2.0: - Almere Haven heeft geen stedelijk karakter en uit alle onderzoeken blijkt dat de wens van bewoner en centrumbezoeker juist is om het stedelijk karakter weg te houden. Dit is bij het stadsdeelkantoor bekend. - In de Havenhartvisie wordt de wens uitgesproken dat de winkeliers c.q. Mkb'ers te beschermen en te ondersteunen. Het bestemmingsplan van 4 bouwlagen voldoet niet aan deze visie.	De ontwikkeling bevindt zich in het centrum van het stadsdeel. Er wordt bij ontwikkelingen in Almere Haven uitgegaan van passendheid bij de aard en maat van het stadsdeel. Daarbij wordt rekening gehouden met bouwhoogtes, de architectuur en stedenbouw die vaak terugkomt in de directe omgeving. Om deze reden is voor een hoogte gekozen die aansluit op de hoogteaccenten van omliggende bebouwing aan de Kruisstraat. De ontwikkeling sluit aan bij het 'DNA' en de uitgangspunten van het stadsdeel. De bescherming en ondersteuning van winkeliers en MKB'ers staat in Almere hoog in het vaandel. Door de realisatie van de woningen in voorliggend bestemmingsplan, voorkomt men leegstand van het kantoorpand en draagt men bij aan de vermindering van de hoge woningnood in de gemeente. Door de toevoeging van hogere woonsegmenten aan de voornamelijk sociale huurvoorraad in Almere Haven, komen er meer bewoners en consumenten met hogere bestedingsmogelijkheden in Almere Haven te wonen. Dit komt de koopkracht in het stadsdeel ten goede. Met de voorliggende ontwikkeling wordt de middenstand in het stadsdeel ondersteunt, omdat de afzetmarkt in het stadsdeel zich uitbreidt.
4.2	Het gelijk maken van de (bestemmingsplan) bouwhoogte aan de andere 3 hoeken op de kruising Busbaan Kruisstraat Marktstraat is naar overtuiging van reclamant een vreemde en ook niet kloppende logica en daarnaast zeer ongewenst, omdat: - Vanwege de ligging met terras zou de horecaonderneming van reclamant bij elke extra bouwlaag hoger dan 2 in voor- en najaar veel minder tot geen zon meer hebben in hoogzomer ernstig gehinderd worden. Aan het begin van de lente heeft het terras momenteel al minder zon dan optimaal zou zijn. Een verdere aantasting van de bezonning is daarom totaal onacceptabel. Honderden terrasbezoekers wordt ook benadeeld. Deze horecavestiging met terras is 3 jaar geleden in goede harmonie met de gemeente op deze locatie terechtgekomen en wordt door het stadsdeel, winkeliers en burgers gezien als een grote verrijking. Het terras maakt daarnaast nog niet gebruik van de maximale toegestane ruimte en begrenzing. - De bouwhoogte van de horecaonderneming van reclamant is slechts alleen de begane grond en een balustrade van ca. 1 meter hoog, waarachter zich een	Om een juiste vergelijking te kunnen maken in het kader van bezonningsafname is het gebruikelijk om uit te gaan van de maximale planologische invulling van het vigerend bestemmingsplan en het ter inzage liggend bestemmingsplan "Kruisstraat Almere Haven". Om te onderzoeken hoe groot een eventuele bezonningsafname voor reclamant is, is een bezonningsstudie uitgevoerd op basis van de maanden februari, maart, juni, september en oktober en de tijdstippen 8.00, 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00, 16.00, 17.00 en 18.00 uur. De bezonningsstudie zijn opgesteld op basis van de TNO-richtlijnen. Uit de onderzoeken blijkt dat er een minimale afname plaatsvindt op het terras van reclamant in de maanden februari en oktober. Een dergelijke afname is acceptabel te beschouwen, gezien het feit dat deze terrassen niet volledig benut worden in deze maanden en de afname dusdanig minimaal is dat er nog steeds sprake is van de mogelijkheid om een goede bedrijfsvoering te exploiteren en een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Daarnaast is op basis van het uitgevoerde onderzoek een bezonningsafname in de lentemaanden en de zomermaanden niet geconstateerd.

	dakterras voor bewoners bevindt. De hoogte van dit dakterras is niet gelijk aan de voorgenomen hoogte boven de Vomar. c. Gezien de zonstand is de kant van de Vomar de veroorzaker van de schaduw. Dit brengt met zich mee dat het voor de gebruikers van de openbare ruimte prettiger is als de gevellijn langs de busbaan en Kruisstraat niet meer dan 2 bouwlagen hoog is. d. Er is door reclamant en de architect een schaduwberekening gemaakt, waarbij visie van reclamant wordt bevestigd.	
4.3	In 2018 is uitgesproken dat reclamant geen bezwaar tegen een aangepast bestemmingsplan heeft, op voorwaarde dat de maximale bouwhoogte lokaal zo gedetailleerd is vastgelegd dat de door reclamant aangedragen bezonningsaspecten worden gewaarborgd. Dit verzoek is volgens reclamant niet gehonoreerd. Meer dan 2 bouwlagen is voor reclamant voor nu maar ook in de toekomst onacceptabel.	Tijdens de participatieavond van 25 april 2018 is aan de participanten medegedeeld dat boven de winkel 2 of 3 woonlagen worden gerealiseerd. Dit is gemiddeld 10 tot 13 meter hoogte. Uiteindelijk is vanwege stedenbouwkundige uitgangspunten gekozen voor een maximale bouwhoogte van 13 meter hoogte. Er komen feitelijk en planologisch twee bouwlagen boven op de huidige maximale bouwhoogte. Meer dan 2 bouwlagen is niet het uitgangspunt, daar dit ook doorgaans niet mogelijk is binnen een maximale bouwhoogte van 13 meter.
4.4	De omzetting zal zeer hoog zijn, gezien de locatie voor veel gasten niet meer interessant zal zijn. Als mensen niet op het terras komen, zullen zij ook het binnen bezoek beperken.	De gemeente begrijpt dat reclamant deze zorgen uit. Maar uit de resultaten van de bezonningsstudie blijkt dat dat er een minimale afname plaatsvindt op het terras van reclamant in de maanden februari en oktober. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat een dergelijke afname acceptabel is, gezien het feit dat het terras van reclamant niet volledig benut wordt in deze maanden en de afname dusdanig minimaal is dat er nog steeds sprake is van de mogelijkheid om een goede bedrijfsvoering te exploiteren en een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Daarnaast is bezonningsafname in de lente- en zomermaanden niet geconstateerd. Alle belangen afwegende wordt eventuele planschade niet zodanig geacht dat dit ertoe zou moeten leiden dat het project niet kan worden uitgevoerd. Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat bovendien een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Indien reclamanten van mening zijn dat hun onroerende zaak minder waard wordt als gevolg van de planologische wijziging, dan kunnen zij ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen. De planschadeprocedure staat los van de bestemmingsplanprocedure. Voor nadere informatie omtrent de planschadeprocedure kan reclamant uiteraard contact zoeken met de gemeente.
4.5	Het bevreemdt reclamant dat toch een hogere hoogtemaat is gekozen. Mogelijk is het een en andere niet goed gecommuniceerd, maar vooralsnog getuigt dit naar oordeel van reclamant niet van het serieus nemen van bezwaren van benadeelde partijen en wensen van bewoners van de gemeente Almere.	De bouwhoogte is stedenbouwkundig afgestemd en wordt als passend binnen Almere Haven ervaren. Voor de formele bestemmingsplanprocedure zijn door initiatiefnemer en de gemeente informatie- c.q. participatieavonden gehouden om het bouwplan zo zorgvuldig mogelijk op te stellen. In dit proces zijn de belangen van alle partijen zorgvuldig en evenredig behartigd en meegewogen.
4.6	In het geval de hoogte van dit bestemmingsplan niet wordt gereduceerd tot de 'huidige' 2 bouwlagen, dan zal reclamant dit plan zeker tot de Raad van State aanvechten.	Het staat reclamant vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan binnen zes weken schriftelijk een beroepsschrift in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
CONCLUSIE		
1. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		

2.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 – Particulier		2	6 april 2020	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE		
1.	Reclamanten zijn woonachtig aan de Kruisstraat te Almere Haven. Reclamanten hebben de woning gekocht in 2008 en hebben vrij uitzicht aan de zijkant aan de zijkant van hun woning. Reclamanten kijken uit op de winkelstraat. Het hoekappartement is dan ook aangekocht met het voordeel van het vrije uitzicht en de hoeveelheid lichtinval. In de huidige omstandigheden is het woonplezier en nog belangrijker de gezondheid van reclamanten in het geding vanwege de sloopwerkzaamheden. De verwachting is dat dit met de wijzigingen die het onderhavige bestemmingsplan voorstaat alleen maar erger worden.	Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er geen recht is op blijvend vrij uitzicht. Dat geldt te meer in een stedelijke omgeving, waarin ook voorheen al was voorzien in bouw mogelijkheden. Het enkele feit dat reclamant aan uitzicht inboet, maakt dus niet dat het plan geen doorgang kan vinden. Na zorgvuldige afweging van alle belangen is de conclusie dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van reclamant. Daarbij waakt de gemeente er wel voor dat aan de belangen van bezwaarmaker geen onevenredige afbreuk wordt gedaan. Met de ontwikkeling wordt namelijk bijgedragen aan de vermindering van de woningnood in de gemeente Almere. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een verbetering in de woonkwaliteit, daar de woningen een hoger woonsegment kennen dan gemiddeld in het stadsdeel. Ook de lokale economie krijgt hiermee een impuls. Er zijn geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonning. Dat neemt niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging moet plaatsvinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder zeker ook het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om een juiste vergelijking te kunnen maken in het kader van bezonningsafname is de maximale planologisch mogelijke invulling van het vigerend bestemmingsplan vergeleken met die van het nieuwe bestemmingsplan “Kruisstraat Almere Haven”. Om te onderzoeken hoe groot een eventuele bezonningsafname voor reclamant is, is een bezonningsstudie uitgevoerd op basis van de maanden februari, maart, juni, september en oktober en de tijdstippen 8.00, 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00, 16.00, 17.00 en 18.00 uur. De bezonningsstudie is opgesteld op basis van de TNO-richtlijnen. Uit de bezonningsstudie is naar voren gekomen dat er geen verslechtering optreedt in afname van bezonningsuren ten opzichte van wat op basis van het vigerend bestemmingsplan planologisch mogelijk is. De bezonningsstudie is als bijlage bij de Nota van Beantwoording gevoegd. Het uitzicht van reclamanten wordt in de huidige situatie planologisch gezien reeds beperkt. Immers is er een gebouw mogelijk tot en met 9 meter hoog. Daarnaast is de gemeente van mening dat in een stedelijke omgeving een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij		

		uitzicht. Bovendien is het aanvaardbaar dat in een stedelijke omgeving andere eisen mogen worden gesteld aan lichtinval en bezonning dan in een minder bebouwde omgeving. Al met al is de gemeente van oordeel dat straks in de nieuwe situatie nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor reclamanten. Sloopwerkzaamheden mogen nooit de gezondheid van omwonenden in gevaar brengen. De gemeente ziet toe dat de sloop volgens de regels geschiedt. Hinder en inbreuk op het woonplezier wordt zoveel mogelijk voorkomen. Echter kan de gemeente de (de aansprakelijkheid als gevolg van) uitvoeringswerkzaamheden niet vastleggen in de regels bij het bestemmingsplan, nu dit niet ziet op de ruimtelijke ordening, maar een uitvoeringsaspect is. De aannemer dient hinder te voorkomen. Daarnaast bevat het Bouwbesluit 2012 regels die van toepassing zijn in de uitvoeringsfase, waaronder regels met betrekking tot de bouwveiligheid.
2.	Omgevingsvergunning De beslistermijn van de ‘Aanvraag omgevingsvergunning – transformatie kantoorverdiepingen naar wonen – Kruisstraat 1, Almere” de dato 22 november 2019, kenmerk 195145, is gepubliceerd in het gemeenteblad op 3 december 2019, is verlengd met zes weken. De mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen deze omgevingsvergunning bestaat tot 21 april 2020. Reclamanten geven aan dat de gezien het feit dat de termijn van voor het indienen van een zienswijze nog niet is verlopen, van inwerkingtreding van de omgevingsvergunning van enige vergunning nog geen sprake kan zijn. Desalniettemin is de sloop van het bestaande pand reeds in volle gang. Het is een feit van algemene bekendheid dat sloopwerkzaamheden onomkeerbare gevolgen hebben. Volgens reclamanten kan gesteld worden dat de onomkeerbare sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder grondslag. Daarnaast voelen reclamanten zich niet serieus genomen als zij nog een zienswijze (en een bezwaarschrift in een later stadium) indienen jegens voorgenoemde omgevingsvergunning. Dan ligt immers alles al plat.	Het ervaren van hinder vanwege sloopwerkzaamheden kan als ingrijpend en vervelend ervaren worden. Echter is de gemeente van mening dat een inbreuk van tijdelijke aard acceptabel is. Bovendien dienen de aannemer en initiatiefnemer zich te houden aan de wettelijke regelgeving omtrent trilling- en geluid. De gemeente houdt hierop toezicht. In geval van onredelijke overlast kunnen bewoners zich uiteraard met hun klacht tot de gemeente of de aannemer wenden. De initiatiefnemer mocht reeds beginnen met de sloopwerkzaamheden, omdat voor deze werkzaamheden geen omgevingsvergunning meer nodig is. Voor de sloopwerkzaamheden is een sloopmelding op basis van het Bouwbesluit nodig en deze heeft initiatiefnemer op 17 januari 2020 bij de gemeente ingediend en deze is goedgekeurd. De initiatiefnemer voert de werkzaamheden uit op basis van een wettelijke grondslag. De gemeente houdt toezicht op de voorgenomen werkwijze en uitvoering. De vergunning voor het bouwen en het afwijken van het bestemmingsplan van de woningen boven op de Vomar (195145) is verleend op 28 juli 2020. De vergunning maakt het mogelijk om tot een bouwhoogte van 12 meter woningen boven op de Vomar Voordeelmarkt te realiseren (het voorgenomen bouwplan). Het te vast te stellen bestemmingsplan maakt (uit oogpunt van flexibiliteit) een ontwikkeling tot 13 meter mogelijk, wat 1 meter hoger is dan reeds vergund.
3.	Vertrouwensbeginsel Reclamant beroept zich op het vertrouwensbeginsel inzake gedane toezeggingen. Reclamant is naar het stadhuis afgereisd om naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag tot voornoemde omgevingsvergunning met kenmerk 195145. Daar werd reclamant bijgestaan door een vrouwelijke ambtenaar, die ondubbelzinnig en herhaaldelijk verzekerde dat transformatie inhoudt dat er enkel op de plek waar thans kantoren staan/stonden, appartementen worden gebouwd. Tevens werd ondubbelzinnig en herhaaldelijk medegedeeld dat er geen appartementen mogen worden gebouwd op de plekke waar thans geen sprake is van bebouwing. Tevens werd in het participatieverslag van 2018 het volgende omschreven: “De hoogte van de bebouwing Kruisstraat blijft. Om de hoek aan de busbaan komt de bebouwing 1	De omgevingsvergunningprocedure staat los van het bestemmingsplantraject “Kruisstraat Almere Haven”. In het bestemmingsplan is er op basis van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor gekozen een maximum bouwhoogte van 13 meter op te nemen voor het bouwplan. Dit betreft een planologische verhoging van 4 meter, omgerekend circa 2 bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming ‘Centrum’ gekozen, waarbinnen niet alleen detailhandel mogelijk is, maar ook de functie wonen op de verdiepingen, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan in de boven de begane grond gelegen bouwlagen. De regels en de verbeelding waren digitaal beschikbaar via de gemeentelijke website en de ruimtelijkeplannen.nl om in te kunnen zien. Er is weliswaar een gesprek geweest met een ambtenaar op het gemeentehuis, maar dit gesprek is volgens de gemeente niet te kwalificeren als een toezegging. Na intern onderzoek kon namelijk niet achterhaald worden dat er door ambtenaren toezeggingen waren gedaan.

	laag hoger, dit heeft weinig tot geen impact". Tevens staat in het ontwerpbestemmingsplan "Kruisstraat Almere Haven" dat de supermarkt wordt vernieuwd en de kantoren erboven vervangen worden door 21 appartementen". Reclamant kon nergens achterhalen dat er op andere plekken dan waar de kantoren stonden gebouwd zou worden. Op basis van bouwtekeningen zagen reclamanten dat er wel degelijk bebouwing gerealiseerd wordt op plekken waar nu geen kantoren staan/stonden. Dit is in tegenstelling tot voornoemde toezegging zoals gedaan door de gemeente.	
4.	Twee of drie bouwlagen In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan wordt aangegeven dat er twee of drie bouwlagen boven op de Vomar mogelijk zijn.	De omschrijving "twee of drie"-bouwlagen kan verwarrend zijn en daarom wordt deze tekst in zijn geheel aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan naar een maximum bouwhoogte van 13 meter.
4.1	De omschrijving van "twee of drie"-bouwlagen brengt rechtsonzekerheid met zich mee. Daarnaast is de omschrijving volgens reclamanten niet gemotiveerd. Zij verzoeken op basis van het motiveringsbeginsel nader te omschrijven waarom "twee of drie"-bouwlagen nodig zijn en er niet gekozen is om de huidige lagen te laten zoals ze zijn.	In het kader van de hoogtebepaling is de maximum bouwhoogte op de verbeelding bepalend. Hier is een maximale bouwhoogte van 13 meter opgenomen. Een bouwlaag ten behoeve van woonruimte heeft een minimale hoogte van circa 3 meter. De gemeente heeft met de initiatiefnemer afgesproken dat de Vomar-locatie een bepaald woningbouwprogramma realiseert om invulling te kunnen geven aan de woningbehoefte in Almere Haven. Daarom is ervoor gekozen om twee bouwlagen te realiseren boven op de huidige feitelijke bouwhoogte. De omschrijving "twee of drie"-bouwlagen kan verwarrend zijn en daarom wordt deze tekst in de plantoelichting aangepast naar een maximum bouwhoogte van 13 meter.
4.2	Voor reclamanten is twee lagen over de breedte van het gehele gebouw onacceptabel. Het gehele uitzicht en de lichtinval in hun appartement en op hun balkon zou daarmee komen te vervallen. Enige bezonning valt geheel weg. Door de huidige plannen houden reclamanten een koud, donker en "ingebouwd" appartement over.	Er zijn geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonning. Dat neemt niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging moet plaatsvinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder zeker ook het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om een juiste vergelijking te kunnen maken in het kader van bezonningsafname is de maximale planologisch mogelijke invulling van het vigerend bestemmingsplan vergeleken met die van het nieuwe bestemmingsplan "Kruisstraat Almere Haven". Om te onderzoeken hoe groot een eventuele bezonningsafname voor reclamant is, is een bezonningsstudie uitgevoerd op basis van de maanden februari, maart, juni, september en oktober en de tijdstippen 8.00, 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00, 16.00, 17.00 en 18.00 uur. De bezonningsstudie is opgesteld op basis van de TNO-richtlijnen. Uit de bezonningsstudie is naar voren gekomen dat er geen verslechtering optreedt in afname van bezonningsuren ten opzichte van wat op basis van het vigerend bestemmingsplan planologisch mogelijk is. De bezonningsstudie is als bijlage bij de Nota van Beantwoording gevoegd. Het uitzicht van reclamanten wordt in de huidige situatie planologisch gezien reeds beperkt. Immers is er een gebouw mogelijk tot en met 9 meter hoog. Daarnaast is de gemeente van mening dat in een stedelijke omgeving een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht. Bovendien is het aanvaardbaar dat in een stedelijke omgeving andere eisen mogen worden gesteld aan

		lichtinval en bezonning dan in een minder bebouwde omgeving. Al met al is de gemeente van oordeel dat straks in de nieuwe situatie nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor reclamanten.
4.3	De te bouwen appartementen worden op zeer korte afstand van de woning van reclamanten gebouwd en hebben volgens de bouwtekeningen ramen die precies tegenover de ramen (van de keuken en woonkamer) van reclamanten zitten, waardoor de toekomstige bewoners zo bij reclamanten naar binnen kunnen kijken. Hierdoor komt het woonplezier van reclamanten te vervallen. Daarnaast zal de waarde van het appartement van reclamanten drastisch afnemen. Dit konden reclamanten bij aankoop van de woning niet voorzien. Het toestaan van twee (laat staan drie) bouwlagen over de gehele breedte van de Vomar zou de belangen van reclamanten onevenredig schaden. In het bestemmingsplan wordt hier in het geheel geen aandacht aan geschonken. Reclamanten vragen zich af hoe de belangen van omwonenden en hun privacy worden geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het voor het winkelend publiek en de winkeliers een koud en donker stuk bij het toestaan van twee bouwlagen, daar ook bij hun al het licht zal worden weggenomen. Dit geldt ook voor de brasserie tegenover de ingang van de Vomar. Reclamanten vragen zich af waarom de gemeente een dergelijke situatie midden in het centrum wenst te creëren.	Om ontwikkelingen mogelijk te maken, ontkomt men er niet aan dat inrijmogelijkheden toe kunnen nemen. Echter is de toename van de mate van inrij marginaal, aangezien in de huidige situatie al inrijmogelijkheden zijn en een bepaalde mate van inrij gebruikelijk is een bebouwde (centrum)omgeving zoals is dit deel van Almere. Op basis van het vigerend bestemmingsplan "Centrum Almere Haven", vastgesteld op 16 juni 2005 kent de Vomar locatie een maximale bouwhoogte van 9 meter en de enkelbestemming 'Centrumdoeleinden'. Op basis van deze bestemming is het mogelijk om de functie wonen te realiseren, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan in de boven de begane grond gelegen bouwlagen. Het was dus reeds mogelijk om woningbouw te realiseren in het plangebied tot een bouwhoogte van 9 meter. Blijkens de analyse voor de factoren uitzicht en privacy (zie bijlage 2) is te zien dat in de huidige situatie inrijmogelijkheden al mogelijk zijn. Een dergelijke toename vindt de gemeente acceptabel in een stedelijk gebied als Centrum Almere Haven. Alle belangen afwegende wordt eventuele planschade niet zodanig geacht dat dit ertoe zou moeten leiden dat het project niet kan worden uitgevoerd. Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat bovendien een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Indien reclamanten van mening zijn dat hun onroerende zaak minder waard wordt als gevolg van de planologische wijziging, dan kunnen zij ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen. De planschadeprocedure staat los van de bestemmingsplanprocedure. Voor nadere informatie omtrent de planschadeprocedure kan reclamant uiteraard contact zoeken met de gemeente. De voorgenomen bouwhoogte en ontwikkeling is passend bij de winkelstraat in het centrum van Almere Haven. De ontwikkeling levert ook een positieve bijdrage aan de levendigheid van de winkelstraat met winkeliers door de komst van meerdere woningen i.p.v. leegstaande kantoorpanden.
5.	Trillingen, bezonning, uitzicht en windhinder Onder punt 5.13 van de toelichting wordt aangegeven dat bovenstaande aspecten niet van toepassing zijn en dat er daarom niet verder op in wordt gegaan. Reclamanten beroepen zich wat betreft de aspecten bezonning en uitzicht op het motiveringsbeginsel en een nadere motivering van de gemeente. Daarnaast verzoeken zij te motiveren waarom de aspecten trillingen en windhinder niet van toepassing zijn. Reclamanten ervaren zelf reeds trillingen bij de sloop van de kantoren en begrijpen daarom ook niet waarom dit niet is gemotiveerd en de belangen van omwonenden hierbij geborgd is. Daarnaast is het niet ondenkbaar dat de wind zal suizen om/langs het gebouw dat ingevolge het bestemmingsplan uit "twee of drie lagen" zal bestaan. Reclamanten vernemen graag waarom er geen windhinder door de voorgestane constructie zal ontstaan.	Uitvoeringswerkzaamheden (en de aansprakelijkheid als gevolg daarvan) moeten en kunnen niet worden vastgelegd in regels bij het bestemmingsplan, nu dit niet ziet op de ruimtelijke ordening, maar een uitvoeringsaspect is. De aannemer dient trillinghinder te voorkomen. Daarnaast bevat het Bouwbesluit regels die van toepassing zijn in de uitvoeringsfase, waaronder regels met betrekking tot de bouwveiligheid. In geval van onredelijke overlast kunnen bewoners zich uiteraard met hun klacht tot de gemeente of de aannemer wenden. Er is besloten om geen windhinderonderzoek uit te voeren, omdat de verhoging planologisch gezien beperkt blijft ten opzichte van wat reeds mogelijk is. Vanwege de hoogte van de omliggende gebouwen, is de gemeente van oordeel dat de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de windhinder zeer beperkt is.
6.	Plangebied In het bestemmingsplan is aangegeven dat het gebied zich kenmerkt door een sterke concentratie van verschillende detailhandel of lichte horecavestigingen, zoals een restaurant en brasserieën. Gemakshalve wordt volgens reclamanten hieraan	In Almere Haven is een behoefte aan nieuwbouwwoningen. Met name in het middensegment. Er is een eenzijdige voorraad van betaalbare rijwoningen en appartementen met een hoog corporatiebezit. Met de voorgenomen

	voorbijgegaan dat het halve centrum (als het niet meer is) van Almere Haven is volgebouwd met woningen. Boven de winkels bevinden zich vele appartementen, evenals boven de restaurants, die zeer dicht op elkaar gebouwd zijn. Reclamanten zijn van oordeel dat de noodzaak tot het bouwen van nieuwe appartementen juist in dit volgebouwde gedeelte van Almere Haven niet goed gemotiveerd is in het bestemmingsplan en waarom juist meer woningen in deze wijk gebouwd moeten worden i.p.v. andere wijken waar een meer ruimtelijke insteek mogelijk is. Paragraaf 5.1 van de toelichting kan niet als motivering dienen voor dit vraagstuk.	ontwikkeling kan ingespeeld worden op de vergrijzing door woningbouw van verschillende typen en segmenten, deels voor de jonge senioren, te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan deze behoefte.
7	Parkeren Reclamanten geven in het kader van parkeren en de verkeerskundige aspecten aan dat er geheel voorbij wordt gegaan aan het feit dat er niet is gekeken naar de feitelijke situatie. Het is voor bewoners in de huidige situatie vaak zeer moeilijk om een parkeerplaats te vinden. De bezoekers van de horeca, van het centrum en bewoners dienen allemaal achter de Vomar en in de parkeergarage te parkeren. Daarnaast wordt geen rekening gehouden met het feit dat er vaak “jongeren” rondhangen in de parkeergarage. Hun aanwezigheid zorgt ervoor dat er op een willekeurige (zomer)avond niet prettig geparkeerd kan worden in de parkeergarage. Ten slotte wordt er voorbijgegaan aan het feit dat betreffende kantoren al jaren nauwelijks worden gebruikt en er aldaar aldus niet tot nauwelijks parkeerdrukte vanuit komt. Reclamanten verzoeken op basis van aangedragen punten, het aspect parkeren nader te motiveren.	Om de parkeerbehoefte te bepalen, dient uitgegaan te worden van de maximaal planologische invulling van de parkeerbalans. Er is voor verschillende functies, die reeds aanwezig zijn of nog ontwikkeld moet worden, een parkeerbalans opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met maatgevende tijdsperiodes en aanwezigheidspercentages. De parkeerbehoefte wordt o.a. opgevangen in de naastgelegen parkeergarage. Rekening houdend met de uitbreiding van de Vomar, de appartementen en overige ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied, komt men tot een positief saldo voor wat betreft de parkeerbalans. Het is vervelend, als er door “hangjongeren” een onveilig gevoel ontstaat, waardoor men de auto niet veilig durft te parkeren. Echter kan men in het bepalen van de parkeerbehoefte dit aspect niet meenemen in de beoordeling of voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. Indien u overlast ervaart, verwijzen wij u graag naar de afdeling handhaving en toezicht of bij ernstige vormen van overlast naar de politie. De ingrepen aan de parkeergarage zijn gevormd om de gebruikswaarde en -gemak te verhogen. Momenteel is de bezettingsgraad van de garage laag. De verwachting is dat deze na de renovatie/opwaardering zal verbeteren. Daarnaast zal er een aansluiting komen op het appartementencomplex aan Sluis, zodat deze bewoners gebruik zullen maken van de vernieuwde garage.
8	Reclamanten verzoeken vriendelijk doch dringend het bestemmingsplan zodanig vast te stellen dat de toekomstige bouwhoogte niet afwijkt van de bestaande hoogte van de kantoren die thans gesloopt zijn. Ofwel één bouwlaag ter plaatse van de Kruisstraat (winkelstraat) en het zijstraatje bij de winkel D-reizen en twee bouwlagen ter plaatse van de parkeerplaats.	Om de woningen mogelijk te maken, zien wij ons genoodzaakt om de voorgenomen bouwhoogte te handhaven. Deze bouwhoogte is stedenbouwkundig zorgvuldig en rekening houdend met aangrenzende woningen en bedrijven tot stand gebracht.
CONCLUSIE		
1.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
2.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
3.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
4.	De reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
5.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
6.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
7.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

8. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R3 – Particulier		3	7 april 2020	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamanten zijn sinds 2008 woonachtig aan de Kruisstraat in Almere Haven. Hun appartement bevindt zich direct tegenover de parkeerplaats achter de Vomar. Indien het weer toelaat, zijn zij veel aanwezig op hun balkon aan de achterzijde van het appartement. Thans hebben reclamanten veel last van de (sloop)werkzaamheden die gaan zijn, zowel op het balkon, als in de woning. Het woonplezier van reclamanten is thans in het geding. Met de wijzigingen die het onderhavige bestemmingsplan voorstaat zou daar echter nog een andersoortige – onevenredige – schending van hun belangen bijkomen.		Het ervaren van hinder vanwege sloopwerkzaamheden kan als ingrijpend en vervelend ervaren worden. Echter is de gemeente van mening dat een inbreuk van tijdelijke aard acceptabel is. Bovendien dient de aannemer en initiatiefnemer zich te houden aan de wettelijke regelgeving omtrent trilling- en geluid. De gemeente houdt hierop toezicht. In geval van onredelijke overlast kunnen bewoners zich uiteraard met hun klacht tot de gemeente of de aannemer wenden. De initiatiefnemer mocht reeds beginnen met de sloopwerkzaamheden, omdat voor deze werkzaamheden geen omgevingsvergunning meer nodig is. Voor de sloopwerkzaamheden is een sloopmelding op basis van het Bouwbesluit nodig en deze heeft initiatiefnemer op 17 januari 2020 bij de gemeente ingediend en deze is goedgekeurd. De initiatiefnemer voert de werkzaamheden uit op basis van een wettelijke grondslag. De gemeente houdt toezicht op de voorgenomen werkwijze en uitvoering.	
2.	Omgevingsvergunning De beslistermijn van de ‘Aanvraag omgevingsvergunning – transformatie kantoorverdiepingen naar wonen – Kruisstraat 1, Almere’ de dato 22 november 2019, kenmerk 195145, is gepubliceerd in het gemeenteblad op 3 december 2019, is verlengd met zes weken. De mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen deze omgevingsvergunning bestaat tot 21 april 2020. Reclamanten geven aan dat de gezien het feit dat de termijn van voor het indienen van een zienswijze nog niet is verlopen, van inwerkingtreding van de omgevingsvergunning van enige vergunning nog geen sprake kan zijn. Desalniettemin is de sloop van het bestaande pand reeds in volle gang. Het is een feit van algemene bekendheid dat sloopwerkzaamheden onomkeerbare gevolgen hebben. Volgens reclamanten kan gesteld worden dat de onomkeerbare sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder grondslag. Reclamanten zijn zich er terdege van bewust dat het risico in een dergelijke situatie bij de ondernemer ligt, maar reclamanten voelen zich middels deze gang van zaken niet serieus genomen indien zij nu zienswijzen indienen jegens voornoemde omgevingsvergunning en het onderhavige bestemmingsplan. De boel ligt immers in de tussentijd al plat.		Het ervaren van hinder vanwege sloopwerkzaamheden kan als ingrijpend en vervelend ervaren worden. Echter is de gemeente van mening dat een inbreuk van tijdelijke aard acceptabel is. Bovendien dient de aannemer en initiatiefnemer zich te houden aan de wettelijke regelgeving omtrent trilling- en geluid. De gemeente houdt hierop toezicht. In geval van onredelijke overlast kunnen bewoners zich uiteraard met hun klacht tot de gemeente of de aannemer wenden. De initiatiefnemer mocht reeds beginnen met de sloopwerkzaamheden, omdat voor deze werkzaamheden geen omgevingsvergunning meer nodig is. Voor de sloopwerkzaamheden is een sloopmelding op basis van het Bouwbesluit nodig en deze heeft initiatiefnemer op 17 januari 2020 bij de gemeente ingediend en deze is goedgekeurd. De initiatiefnemer voert de werkzaamheden uit op basis van een wettelijke grondslag. De gemeente houdt toezicht op de voorgenomen werkwijze en uitvoering. De vergunning voor het bouwen en het afwijken van het bestemmingsplan van de woningen boven op de Vomar (195145) is verleend op 28 juli 2020. De vergunning maakt het mogelijk om tot een bouwhoogte van 12 meter woningen boven op de Vomar Voordeelmarkt te realiseren (het voorgenomen bouwplan). Het te vast te stellen bestemmingsplan maakt (omwille van flexibiliteit) een ontwikkeling tot 13 meter mogelijk, wat 1 meter hoger is dan reeds vergund.	
3.	Twee of drie bouwlagen In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan wordt aangegeven dat er twee of drie bouwlagen boven op de Vomar mogelijk zijn.		De omschrijving “twee of drie”-bouwlagen kan verwarrend zijn en daarom wordt deze tekst aangepast in de plantoelichting naar een maximum bouwhoogte van 13 meter.	

3.1	De omschrijving van “twee of drie”-bouwlagen brengt rechtsonzekerheid met zich mee. Daarnaast is de omschrijving volgens reclamanten niet gemotiveerd. Zij verzoeken op basis van het motiveringsbeginsel nader te omschrijven waarom “twee of drie”-bouwlagen nodig zijn en er niet gekozen is om de huidige lagen te laten zoals ze zijn.	In het kader van de hoogtebepaling is de maximum bouwhoogte op de verbeelding bepalend. Hier is een maximale bouwhoogte van 13 meter opgenomen. Een bouwlaag ten behoeve van woonruimte heeft een minimale hoogte van circa 3 meter. De gemeente heeft met de initiatiefnemer afgesproken dat de Vomar-locatie een bepaald woningbouwprogramma realiseert om invulling te kunnen geven aan de woningbehoefte in Almere Haven. Daarom is ervoor gekozen om twee bouwlagen te realiseren boven op de huidige feitelijke bouwhoogte. De omschrijving “twee of drie”-bouwlagen kan verwarrend zijn en daarom wordt deze tekst in zijn geheel aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan naar een maximum bouwhoogte van 13 meter.
3.2	Twee lagen over de breedte van het gehele gebouw is voor reclamanten onacceptabel. Zoals reeds aangegeven bevinden reclamanten zich veel op hun balkon aan de zijde van de parkeerplaats van de Vomar. Reclamanten geven aan dat zij met het toestaan van twee bouwlagen – laat staan met drie bouwlagen – hun privacy en woonplezier verliezen. De toekomstige bewoners van de appartementen kijken zo direct in de tuin van reclamanten.	Om ontwikkelingen mogelijk te maken, valt er niet aan te ontkomen dat inkijsmogelijkheden toe kunnen nemen. Echter is de toename van de mate van inkijs marginaal, aangezien er in de huidige situatie al inkijsmogelijkheden zijn en een bepaalde mate van inkijs niet ongebruikelijk is een bebouwde centrumomgeving zoals in dit deel van Almere Haven. Op basis van het vigerend bestemmingsplan “Centrum Almere Haven”, vastgesteld op 16 juni 2005 kent de Vomar locatie een maximale bouwhoogte van 9 meter en de enkelbestemming ‘Centrumdoeleinden’. Op basis van deze bestemming is het mogelijk om de functie wonen te realiseren, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan in de boven de begane grond gelegen bouwlagen. Het was dus reeds mogelijk om woningbouw te realiseren in het plangebied tot een bouwhoogte van 9 meter. Blijkens de analyse voor de factoren uitzicht en privacy (zie bijlage 2) is te zien dat in de huidige situatie inkijsmogelijkheden al mogelijk zijn. Een dergelijke toename is naar het oordeel van de gemeente acceptabel in een stedelijk gebied als Almere Centrum Haven.
3.3	Voorts zorgen de twee bouwlagen voor een “ingebouwd” stukje Almere Haven. Voor het grootste gedeelte van ons appartementencomplex, het winkelend publiek en de winkeliers brengen de twee bouwlagen een koud en donker stuk met zich mee. Het licht wordt immers grotendeels weggenomen. Dit geldt ook voor de brasserie tegenover de ingang van de Vomar. Reclamanten vragen zich af waarom de gemeente een dergelijke situatie midden in het centrum wenst te creëren.	De voorgenomen bouwhoogte en ontwikkeling ziet de gemeente als passend bij de winkelstraat in het centrum van Almere Haven. De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de levendigheid van de winkelstraat met winkeliers door de komst van meerdere woningen i.p.v. leegstaande kantoorpanden.
3.4	Reclamanten vragen zich of en in hoeverre de bezonning van hun balkon c.q. appartement en die van hun burens is geborgd. In het onderhavige bestemmingsplan wordt aan al deze punten in het geheel voorbij gegaan. Reclamanten vernemen graag op welke wijze deze belangen, waaronder het recht van privacy, worden geborgd.	Er zijn geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonning. Dat neemt niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging moet plaatsvinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder zeker ook het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om een juiste vergelijking te kunnen maken in het kader van bezonningsafname is het gebruikelijk om uit te gaan van de maximale planologische invulling van het vigerend bestemmingsplan en het ter inzage liggend bestemmingsplan “Kruisstraat Almere Haven”. Om te onderzoeken hoe groot een eventuele bezonningsafname voor reclamant is, is een bezonningsstudie uitgevoerd op basis van de maanden februari, maart, juni, september en oktober en de tijdstippen 8.00, 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00, 16.00, 17.00 en 18.00 uur. De bezonningsstudie zijn opgesteld op basis van de TNO-richtlijnen.

		Uit de bezonningsstudie is naar voren gekomen dat er geen verslechtering optreedt in afname van bezonningsuren ten opzichte van wat op basis van het vigerend bestemmingsplan planologisch mogelijk is. De bezonningsstudie is als bijlage bij de Nota van Beantwoording gevoegd.
4.	Trillingen, bezonning, uitzicht en windhinder Onder punt 5.13 van de toelichting wordt aangegeven dat bovenstaande aspecten niet van toepassing zijn en dat er daarom niet verder op in wordt gegaan. Reclamanten beroepen zich wat betreft de aspecten bezonning en uitzicht op het motiveringsbeginsel en een nadere motivering van de gemeente. Daarnaast verzoeken zij te motiveren waarom de aspecten trillingen en windhinder niet van toepassing zijn. Reclamanten ervaren zelf reeds trillingen bij de sloop van de kantoren en begrijpen daarom ook niet waarom dit niet is gemotiveerd en de belangen van omwonenden hierbij geborgd is. Daarnaast is het niet ondenkbaar dat de wind zal suizen om/langs het gebouw dat ingevolgd het bestemmingsplan uit “twee of drie lagen” zal bestaan. Reclamanten vernemen graag waarom er geen windhinder door de voorgestane constructie zal ontstaan.	Uitvoeringswerkzaamheden (en de aansprakelijkheid als gevolg daarvan) kunnen niet worden vastgelegd in regels bij het bestemmingsplan, nu dit niet ziet op de ruimtelijke ordening, maar een uitvoeringsaspect is. De aannemer dient trillinghinder te voorkomen. Daarnaast bevat het Bouwbesluit regels die van toepassing zijn in de uitvoeringsfase, waaronder regels met betrekking tot de bouwveiligheid. Er is besloten om geen windhinderonderzoek uit te voeren, omdat de verhoging planologisch gezien beperkt blijft ten opzichte van wat reeds mogelijk is. Vanwege de hoogte van de omliggende gebouwen, is de gemeente van oordeel dat de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de windhinder zeer beperkt is.
5.	Plangebied In het bestemmingsplan is aangegeven dat het gebied zich kenmerkt door een sterke concentratie van verschillende detailhandel of lichte horecavestigingen, zoals een restaurant en brasserieën. Gemakshalve wordt volgens reclamanten hieraan voorbijgegaan dat het halve centrum (als het niet meer is) van Almere Haven is volgebouwd met woningen. Boven de winkels bevinden zich vele appartementen, evenals boven de restaurants, die zeer dicht op elkaar gebouwd zijn. Reclamanten zijn van oordeel dat de noodzaak tot het bouwen van nieuwe appartementen juist in dit volgebouwde gedeelte van Almere Haven niet goed gemotiveerd is in het bestemmingsplan en waarom juist meer woningen in deze wijk gebouwd moeten worden i.p.v. andere wijken waar een meer ruimtelijke insteek mogelijk is. Paragraaf 5.1 van de toelichting kan niet als motivering dienen voor dit vraagstuk.	In Almere Haven is een behoefte aan nieuwbouwwoningen, met name in het middensegment. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan deze behoefte. Er is een eenzijdige voorraad van betaalbare rijwoningen en appartementen met een hoog corporatiebezit. Met de voorgenomen ontwikkeling kan ingespeeld worden op de vergrijzing door woningbouw van verschillende typen en segmenten, deels voor de jonge senioren, te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan deze behoefte.
6.	Parkeren Reclamanten geven in het kader van parkeren en de verkeerskundige aspecten aan dat er geheel voorbij wordt gegaan aan het feit dat er niet is gekeken naar de feitelijke situatie. Het is voor bewoners in de huidige situatie vaak zeer moeilijk om een parkeerplaats te vinden. De bezoekers van de horeca, van het centrum en bewoners dienen allemaal achter de Vomar en in de parkeergarage te parkeren. Daarnaast wordt geen rekening gehouden met het feit dat er vaak “jongeren” rondhangen in de parkeergarage. Hun aanwezigheid zorgt ervoor dat er op een willekeurige (zomer)avond niet prettig geparkeerd kan worden in de parkeergarage.	Om de parkeerbehoefte te bepalen, wordt uitgegaan van de maximaal planologische invulling van de parkeerbalans. Er is voor verschillende functies, die reeds aanwezig zijn of nog ontwikkeld moet worden, een parkeerbalans opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met maatgevende tijdsperiodes en aanwezigheidspercentages. De parkeerbehoefte wordt o.a. opgevangen in de naastgelegen parkeergarage. Rekening houdend met de uitbreiding van de Vomar, de appartementen en overige ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied, komt men tot een positief saldo voor wat betreft de parkeerbalans. Het is vervelend, als er door “hangjongeren” een onveilig gevoel ontstaat, waardoor men de auto niet veilig durft te parkeren. Echter kan men in het bepalen van de parkeerbehoefte dit aspect niet meenemen in de beoordeling of voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. Indien u overlast ervaart, verwijzen wij u graag naar de afdeling handhaving en toezicht of bij ernstige vormen van overlast naar de politie.

	Ten slotte wordt er voorbijgegaan aan het feit dat betreffende kantoren al jaren nauwelijks worden gebruikt en er aldaar aldus niet tot nauwelijks parkeerdruckte vanuit komt. Reclamanten verzoeken op basis van aangedragen punten, het aspect parkeren nader te motiveren.	De ingrepen aan de parkeergarage zijn gevormd om de gebruikswaarde en het gebruiksgemak te verhogen. Momenteel is de bezettingsgraad van de garage laag. De verwachting is dat deze na de renovatie/opwaardering zal verbeteren. Daarnaast zal er een aansluiting komen op het appartementencomplex aan Sluis, zodat deze bewoners ook gebruik zullen maken van de vernieuwde garage.
7.	Reclamanten verzoeken vriendelijk doch dringend het bestemmingsplan zodanig vast te stellen dat de toekomstige bouwhoogte niet afwijkt van de bestaande hoogte van de kantoren die thans gesloopt zijn. Ofwel één bouwlaag ter plaatse van de Kruisstraat (winkelstraat) en het zijstraatje bij de winkel D-reizen en twee bouwlagen ter plaatse van de parkeerplaats.	Om de woningen mogelijk te maken, zien wij ons genoodzaakt om de voorgenomen bouwhoogte te handhaven. Deze bouwhoogte is stedenbouwkundig zorgvuldig en rekening houdend met aangrenzende woningen en bedrijven tot stand gebracht.
CONCLUSIE		
1.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
2.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
3.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
4.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
5.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
6.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
7.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R4 – Particulier		4	3 april 2020	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamant is woonachtig aan de Kruisstraat in Almere Haven. Hun appartement bevindt zich direct tegenover de parkeerplaats achter de Vomar. Reclamant heeft vrij uitzicht aan de zijkant en achterkant (kant van de parkeergarage) van haar woning. Reclamant kijkt uit op de winkelstraat. Haar hoekappartement is dan ook aangekocht met het voordeel van het vrije uitzicht en de hoeveelheid aan lichtinval. Echter is, het woonplezier, en nog belangrijker vanwege de sloopwerkzaamheden de gezondheid van reclamant in het geding. De verwachting is dat dit met de voorgenomen wijzigingen in het bestemmingsplan alleen maar erger zal worden.		Het is helaas onontkoombaar dat er, zoals hier bij ingrepen in de bestaande bebouwing, enige verandering ontstaat in het uitzicht vanuit omliggende woningen. Wel wordt getracht die veranderingen zoveel mogelijk te beperken in het belang van bewoners en andere gebruikers. Er bestaat echter, op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, geen recht op blijvend vrij uitzicht. Dat geldt te meer in een stedelijke omgeving, waarin ook voorheen al was voorzien in bouwmogelijkheden. Het enkele feit dat reclamant aan uitzicht inboet, maakt dus niet dat het plan geen doorgang kan vinden. Na zorgvuldige afweging van alle belangen is de conclusie dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van reclamant. Daarbij waakt de gemeente er wel voor dat aan de belangen van bezwaarmaker geen onevenredige afbreuk wordt gedaan. Met de ontwikkeling wordt namelijk bijgedragen aan de vermindering van de woningnood in de gemeente Almere. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een verbetering in de woonkwaliteit, daar de woningen een hoger woonsegment kennen dan gemiddeld in het stadsdeel. Ook de lokale economie krijgt hiermee een impuls. De gemeente begrijpt de zorgen die reclamant hierover uit. Sloopwerkzaamheden mogen nooit de gezondheid van omwonenden in gevaar brengen. De gemeente ziet toe dat de sloop volgens de regels geschiedt. Hinder en inbreuk op het woonplezier wordt zoveel mogelijk voorkomen. Echter kan de gemeente de (de aansprakelijkheid	

		als gevolg van) uitvoeringswerkzaamheden niet vastleggen in de regels bij het bestemmingsplan, nu dit niet ziet op de ruimtelijke ordening, maar een uitvoeringsaspect is. De aannemer dient hinder te voorkomen. Daarnaast bevat het Bouwbesluit regels die van toepassing zijn in de uitvoeringsfase, waaronder regels met betrekking tot de bouwveiligheid. In geval van onredelijke overlast kunnen bewoners zich uiteraard met hun klacht tot de gemeente of de aannemer wenden.
2.	Omgevingsvergunning De beslistermijn van de ‘Aanvraag omgevingsvergunning – transformatie kantoorverdiepingen naar wonen – Kruisstraat 1, Almere’ de dato 22 november 2019, kenmerk 195145, is gepubliceerd in het gemeenteblad op 3 december 2019, is verlengd met zes weken. De mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen deze omgevingsvergunning bestaat tot 21 april 2020. Reclamant geeft aan dat gezien het feit dat de termijn van voor het indienen van een zienswijze nog niet is verlopen, van inwerkingtreding van de omgevingsvergunning van enige vergunning nog geen sprake kan zijn. Desalniettemin is de sloop van het bestaande pand reeds in volle gang. Het is een feit van algemene bekendheid dat sloopwerkzaamheden onomkeerbare gevolgen hebben. Volgens reclamant kan gesteld worden dat de onomkeerbare sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder grondslag. Daarnaast voelt reclamant zich niet serieus genomen als zij nog een zienswijze (en een bezwaarschrift in een later stadium) indient jegens voornoemde omgevingsvergunning. Dan ligt immers alles al plat. De buurvrouw van reclamant is naar het stadhuis afgereisd om naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag tot voornoemde omgevingsvergunning met kenmerk 195145. Daar werd de buurvrouw van reclamant bijgestaan door een vrouwelijke ambtenaar, die ondubbelzinnig en herhaaldelijk verzekerde dat transformatie inhoudt dat er enkel op de plek waar thans kantoren staan/stonden, appartementen worden gebouwd. Tevens werd ondubbelzinnig en herhaaldelijk medegedeeld dat er geen appartementen mogen worden gebouwd op de plekken waar thans geen sprake is van bebouwing. Tevens werd in het participatieverslag van 2018 het volgende omschreven: “De hoogte van de bebouwing Kruisstraat blijft. Om de hoek aan de busbaan komt de bebouwing 1 laag hoger, dit heeft weinig tot geen impact”. Tevens staat in het ontwerpbestemmingsplan “Kruisstraat Almere Haven” dat de supermarkt wordt vernieuwd en de kantoren erboven vervangen worden door 21 appartementen”. Reclamant kon nergens achterhalen dat er op andere plekken dan waar de kantoren stonden gebouwd zou worden.	Het ervaren van hinder vanwege sloopwerkzaamheden kan als ingrijpend en vervelend ervaren worden. Echter is de gemeente van mening dat een inbreuk van tijdelijke aard acceptabel is. Bovendien dient de aannemer en initiatiefnemer zich te houden aan de wettelijke regelgeving omtrent trilling en geluid. De gemeente houdt hierop toezicht. In geval van onredelijke overlast kunnen bewoners zich uiteraard met hun klacht tot de gemeente of de aannemer wenden. De initiatiefnemer mocht reeds beginnen met de sloopwerkzaamheden, omdat voor deze werkzaamheden geen omgevingsvergunning meer nodig is. Voor de sloopwerkzaamheden is een sloopmelding op basis van het Bouwbesluit nodig en deze heeft initiatiefnemer op 17 januari 2020 bij de gemeente ingediend en deze is goedgekeurd. De initiatiefnemer voert de werkzaamheden uit op basis van een wettelijke grondslag. De gemeente houdt toezicht op de voorgenomen werkwijze en uitvoering. De vergunning voor het bouwen en het afwijken van het bestemmingsplan van de woningen boven op de Vomar (195145) is verleend op 28 juli 2020. De vergunning maakt het mogelijk om tot een bouwhoogte van 12 meter woningen boven op de Vomar Voordeelmarkt te realiseren (het voorgenomen bouwplan). Het te vast te stellen bestemmingsplan maakt (omwille van flexibiliteit) een ontwikkeling tot 13 meter hoogte mogelijk, wat 1 meter hoger is dan reeds vergund.

	Vanwege het bovenstaande was reclamant gerustgesteld omtrent haar woonplezier, omdat direct reclamant direct de Vomar woont en aan alle kanten vrij uitzicht en daarmee veel lichtinval heeft. Reclamant schrok echter van de voorgenomen hoogte en locatie van de toekomstige appartementen boven op de Vomar.	
3.	Twee of drie bouwlagen In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan wordt aangegeven dat er twee of drie bouwlagen boven op de Vomar mogelijk zijn.	De omschrijving “twee of drie”-bouwlagen kan verwarrend zijn en daarom wordt deze tekst in de plantoelichting aangepast naar een maximum bouwhoogte van 13 meter.
3.1	De omschrijving van “twee of drie”-bouwlagen brengt rechtsonzekerheid met zich mee. Daarnaast is de omschrijving volgens reclamant niet gemotiveerd. Zij verzoekt op basis van het motiveringsbeginsel nader te omschrijven waarom “twee of drie”-bouwlagen nodig zijn en er niet gekozen is om de huidige lagen te laten zoals ze zijn.	In het kader van de hoogtebepaling is de maximum bouwhoogte op de verbeelding bepalend. Hier is een maximale bouwhoogte van 13 meter opgenomen. Een bouwlaag ten behoeve van woonruimte heeft een minimale hoogte van circa 3 meter. De gemeente heeft met de initiatiefnemer afgesproken dat de Vomar-locatie een bepaald woningbouwprogramma realiseert om invulling te kunnen geven aan de woningbehoefte in Almere Haven. Daarom is ervoor gekozen om twee bouwlagen te realiseren boven op de huidige feitelijke bouwhoogte. De omschrijving “twee of drie”-bouwlagen kan verwarrend zijn en daarom wordt deze tekst in de plantoelichting aangepast naar een maximum bouwhoogte van 13 meter.
3.2	Twee lagen over de breedte van het gehele gebouw is voor reclamant onacceptabel. Het gehele uitzicht en de lichtinval in het appartement van reclamant en op haar balkon zou komen te vervallen. Enige bezonning valt geheel weg. Reclamant houdt door de plannen een koud, donker en “ingebouwd” appartement over.	Planologisch gezien wordt het uitzicht voor reclamanten in de huidige situatie ook beperkt. Immers is er een gebouw mogelijk tot en met 9 meter hoog. In een stedelijke omgeving kan een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht. Er zijn geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonning. Dat neemt niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging moet plaatsvinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder zeker ook het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om een juiste vergelijking te kunnen maken in het kader van bezonningsafname is het gebruikelijk om uit te gaan van de maximale planologische invulling van het vigerend bestemmingsplan en het ter inzage liggend bestemmingsplan “Kruisstraat Almere Haven”. Om te onderzoeken hoe groot een eventuele bezonningsafname voor reclamant is, is een bezonningsstudie uitgevoerd op basis van de maanden februari, maart, juni, september en oktober en de tijdstippen 8.00, 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00, 16.00, 17.00 en 18.00 uur. De bezonningsstudie zijn opgesteld op basis van de TNO-richtlijnen. Uit de bezonningsstudie is naar voren gekomen dat er geen verslechtering optreedt in afname van bezonningsuren ten opzichte van wat op basis van het vigerend bestemmingsplan planologisch mogelijk is. De bezonningsstudie is als bijlage bij de Nota van Beantwoording gevoegd.

		Bij bovenstaande nemen wij in aanmerking dat in een (centrum)stedelijke omgeving als hier andere eisen mogen worden gesteld aan lichtinval en bezonning dan in een minder dicht bebouwde omgeving, zoals bijvoorbeeld in een buitenwijk van Almere Haven.
3.3	De te bouwen appartementen worden op zeer korte afstand van de woning van reclamant gebouwd en hebben volgens de bouwtekeningen ramen die precies tegenover de ramen (van de keuken en woonkamer) van reclamant zitten, waardoor de toekomstige bewoners zo bij reclamant naar binnen kunnen kijken. Hierdoor komt het woonplezier van reclamant te vervallen. Daarnaast zal de waarde van het appartement van reclamant drastisch afnemen. Dit kon reclamant bij aankoop van de woning niet voorzien. Het toestaan van twee (laat staan drie) bouwlagen over de gehele breedte van de Vomar zou de belangen van reclamant onevenredig schaden. In het bestemmingsplan wordt hier in het geheel geen aandacht aan geschonken. Reclamant vragen zich af hoe de belangen van omwonenden en hun privacy worden geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het voor het winkelend publiek en de winkeliers een koud en donker stuk bij het toestaan van twee bouwlagen, daar ook bij hun al het licht zal worden weggenomen. Dit geldt ook voor de brasserie tegenover de ingang van de Vomar. Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente een dergelijke situatie midden in het centrum wenst te creëren.	Om ontwikkelingen mogelijk te maken, ontkomt men er niet aan dat inkijsmogelijkheden toe kunnen nemen. Echter is de toename van de mate van inkijs marginaal, aangezien in de huidige situatie al inkijsmogelijkheden zijn en een bepaalde mate van inkijs gebruikelijk is een bebouwde (centrum)omgeving zoals is dit deel van Almere. Op basis van het vigerend bestemmingsplan “Centrum Almere Haven”, vastgesteld op 16 juni 2005 kent de Vomar locatie een maximale bouwhoogte van 9 meter en de enkelbestemming ‘Centrumdoeleinden’. Op basis van deze bestemming is het mogelijk om de functie wonen te realiseren, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan in de boven de begane grond gelegen bouwlagen. Het was dus reeds mogelijk om woningbouw te realiseren in het plangebied tot een bouwhoogte van 9 meter. Blijkens de analyse voor de factoren uitzicht en privacy (zie bijlage 2) is te zien dat in de huidige situatie inkijsmogelijkheden al mogelijk zijn. Een dergelijke toename vindt de gemeente acceptabel in een stedelijk gebied als Centrum Almere Haven. De voorgenomen bouwhoogte en ontwikkeling ziet de gemeente als passend bij de winkelstraat in het centrum van Almere Haven. De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de levendigheid van de winkelstraat met winkeliers door de komst van meerdere woningen i.p.v. leegstaande kantoorpanden.
4.	Trillingen, bezonning, uitzicht en windhinder Onder punt 5.13 van de toelichting wordt aangegeven dat bovenstaande aspecten niet van toepassing zijn en dat er daarom niet verder op in wordt gegaan. Reclamant beroept zich wat betreft de aspecten bezonning en uitzicht op het motiveringsbeginsel en een nadere motivering van de gemeente. Daarnaast verzoekt zij te motiveren waarom de aspecten trillingen en windhinder niet van toepassing zijn. Reclamant ervaart zelf reeds trillingen bij de sloop van de kantoren en begrijpen daarom ook niet waarom dit niet is gemotiveerd en de belangen van omwonenden hierbij geborgd is. Daarnaast is het niet ondenkbaar dat de wind zal suizen om/langs het gebouw dat ingevolgd het bestemmingsplan uit “twee of drie lagen” zal bestaan. Reclamant verneemt graag waarom er geen windhinder door de voorgestane constructie zal ontstaan.	Uitvoeringswerkzaamheden (en de aansprakelijkheid als gevolg daarvan) kunnen niet worden vastgelegd in regels bij het bestemmingsplan, nu dit niet ziet op de ruimtelijke ordening, maar een uitvoeringsaspect is. De aannemer dient trillinghinder te voorkomen. Daarnaast bevat het Bouwbesluit regels die van toepassing zijn in de uitvoeringsfase, waaronder regels met betrekking tot de bouwveiligheid. Er is besloten om geen windhinderonderzoek uit te voeren, omdat de verhoging planologisch gezien beperkt blijft ten opzichte van wat reeds mogelijk is. Vanwege de hoogte van de omliggende gebouwen, is de gemeente van oordeel dat de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de windhinder zeer beperkt is.
5.	Plangebied In het bestemmingsplan is aangegeven dat het gebied zich kenmerkt door een sterke concentratie van verschillende detailhandel of lichte horecavestigingen, zoals een restaurant en brasserieën. Gemakshalve wordt volgens reclamant hieraan voorbijgegaan dat het halve centrum (als het niet meer is) van Almere Haven is volgebouwd met woningen. Boven de winkels bevinden zich vele appartementen, evenals boven de restaurants, die zeer dicht op elkaar gebouwd zijn. Reclamant is van	Uitvoeringswerkzaamheden (en de aansprakelijkheid als gevolg daarvan) kunnen niet worden vastgelegd in regels bij het bestemmingsplan, nu dit niet ziet op de ruimtelijke ordening, maar een uitvoeringsaspect is. De aannemer dient trillinghinder te voorkomen. Daarnaast bevat het Bouwbesluit regels die van toepassing zijn in de uitvoeringsfase, waaronder regels met betrekking tot de bouwveiligheid.

	oordeel dat de noodzaak tot het bouwen van nieuwe appartementen juist in dit volgebouwde gedeelte van Almere Haven niet goed gemotiveerd is in het bestemmingsplan en waarom juist meer woningen in deze wijk gebouwd moeten worden i.p.v. andere wijken waar een meer ruimtelijke insteek mogelijk is. Paragraaf 5.1 van de toelichting kan niet als motivering dienen voor dit vraagstuk.	Er is besloten om geen windhinderonderzoek uit te voeren, omdat de verhoging planologisch gezien beperkt blijft ten opzichte van wat reeds mogelijk is. Vanwege de hoogte van de omliggende gebouwen, is de gemeente van oordeel dat de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de windhinder zeer beperkt is.
6.	Parkeren Reclamant geeft in het kader van parkeren en de verkeerskundige aspecten aan dat er geheel voorbij wordt gegaan aan het feit dat er niet is gekeken naar de feitelijke situatie. Het is voor bewoners in de huidige situatie vaak zeer moeilijk om een parkeerplaats te vinden. De bezoekers van de horeca, van het centrum en bewoners dienen allemaal achter de Vomar en in de parkeergarage te parkeren. Daarnaast wordt geen rekening gehouden met het feit dat er vaak “jongeren” rondhangen in de parkeergarage. Hun aanwezigheid zorgt ervoor dat er op een willekeurige (zomer)avond niet prettig geparkeerd kan worden in de parkeergarage. Ten slotte wordt er voorbijgegaan aan het feit dat betreffende kantoren al jaren nauwelijks worden gebruikt en er aldaar aldus niet tot nauwelijks parkeerdrukte vanuit komt. Reclamant verzoekt op basis van aangedragen punten, het aspect parkeren nader te motiveren.	Om de parkeerbehoefte te bepalen, wordt uitgegaan van de maximaal planologische invulling van de parkeerbalans. Er is voor verschillende functies, die reeds aanwezig zijn of nog ontwikkeld moet worden, een parkeerbalans opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met maatgevende tijdsperiodes en aanwezigheidspercentages. De parkeerbehoefte wordt o.a. opgevangen in de naastgelegen parkeergarage. Rekening houdend met de uitbreiding van de Vomar, de appartementen en overige ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied, komt men tot een positief saldo voor wat betreft de parkeerbalans. Het is vervelend, als er door “hangjongeren” een onveilig gevoel ontstaat, waardoor men de auto niet veilig durft te parkeren. Echter kan men in het bepalen van de parkeerbehoefte dit aspect niet meenemen in de beoordeling of voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. Indien u overlast ervaart, verwijzen wij u graag naar de afdeling handhaving en toezicht of bij ernstige vormen van overlast naar de politie. De ingrepen aan de parkeergarage zijn gevormd om de gebruikswaarde en het gebruiksgemak te verhogen. Momenteel is de bezettingsgraad van de garage laag. De verwachting is dat deze na de renovatie/opwaardering zal verbeteren. Daarnaast zal er een aansluiting komen op het appartementencomplex aan Sluis, zodat deze bewoners ook gebruik zullen maken van de vernieuwde garage.
7.	Reclamant verzoekt vriendelijk doch dringend het bestemmingsplan zodanig vast te stellen dat de toekomstige bouwhoogte niet afwijkt van de bestaande hoogte van de kantoren die thans gesloopt zijn. Ofwel één bouwlaag ter plaatse van de Kruisstraat (winkelstraat) en het zijstraatje bij de winkel D-reizen en twee bouwlagen ter plaatse van de parkeerplaats.	Om de woningen mogelijk te maken, zien wij ons genoodzaakt om de voorgenomen bouwhoogte te handhaven. Deze bouwhoogte is stedenbouwkundig zorgvuldig tot stand gebracht.
CONCLUSIE		
1.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
2.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
3.	De reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
4.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
5.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
6.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
7.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

3. NOTA VAN WIJZIGING

Regels en verbeelding

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van de regels en verbeelding het bestemmingsplan.

Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken van een bouwplan van „twee of drie”-bouwlagen. De gemeente erkent dat dit verwarrend kan zijn en past deze tekst in zijn geheel aan in de toelichting van het bestemmingsplan naar een maximum bouwhoogte van 13 meter.

In paragraaf 5.10 van de toelichting van het bestemmingsplan is de stikstofberekening gewijzigd. Deze berekening is gewijzigd naar aanleiding van de nieuwe rekenmethode voor de AERIUS-calculator, die per 15 november 2020 is ingegaan. De resultaten zijn hetzelfde gebleven. Tevens is een verwijzing naar twee bijlagen (bijlagen nummers 12 en 13) toegevoegd. In deze bijlagen zijn de daadwerkelijke AERIUS-berekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase opgenomen. Deze bijlagen zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast en hierin is geconstateerd dat de beoogde ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject ex artikel D 11.2 van het Besluit m.e.r. is. Tevens is bijlage 5 van de toelichting ‘aanmeldnotitie vorm vrije m.e.r.’ verwijderd. Door de verwijdering zijn de bijlagen vanaf bijlage 6 vernummerd naar bijlage 5, bijlage 6, enzovoort.

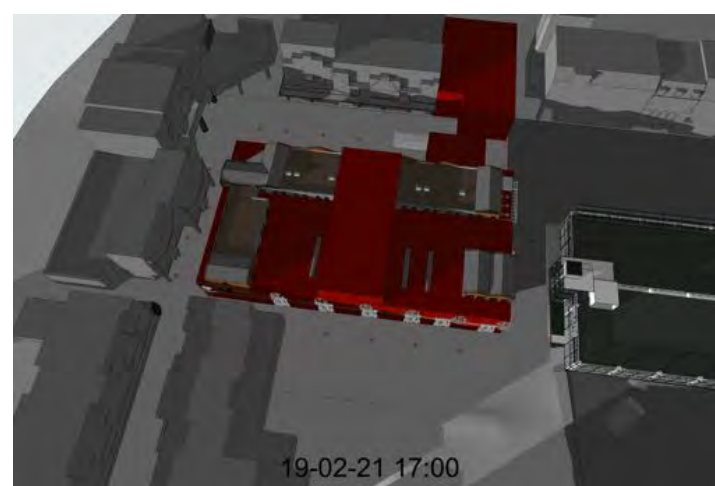
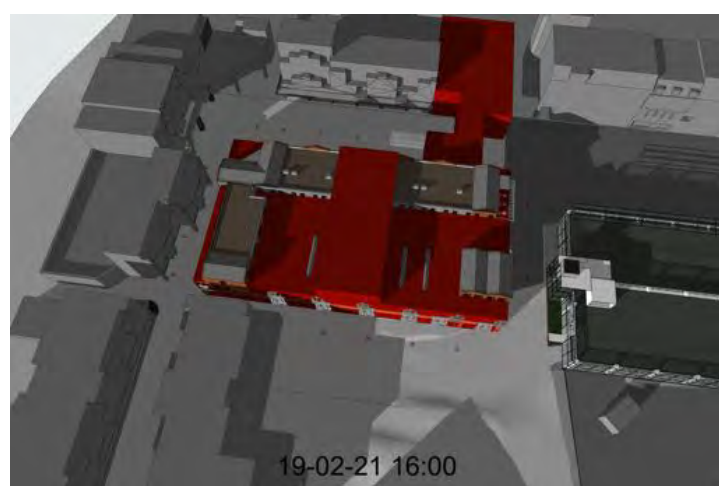
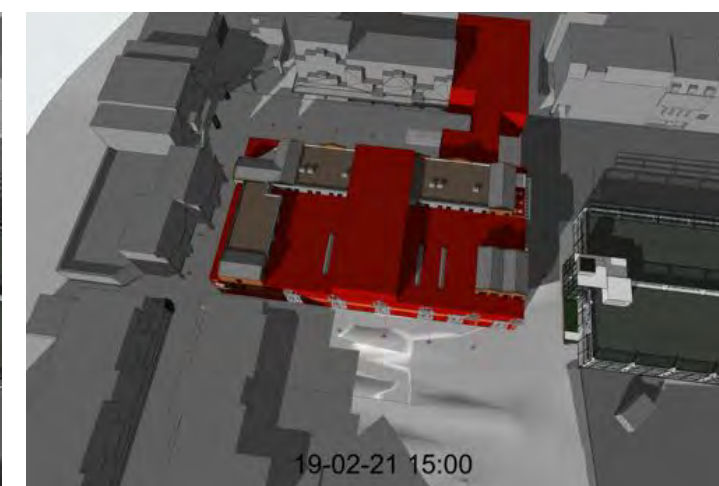
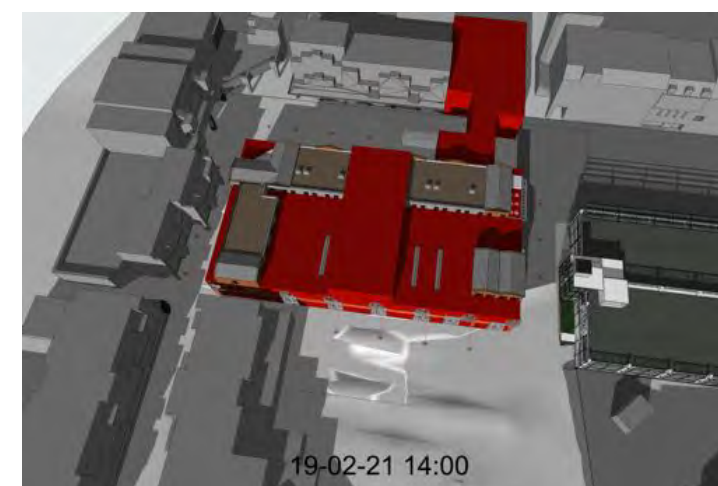
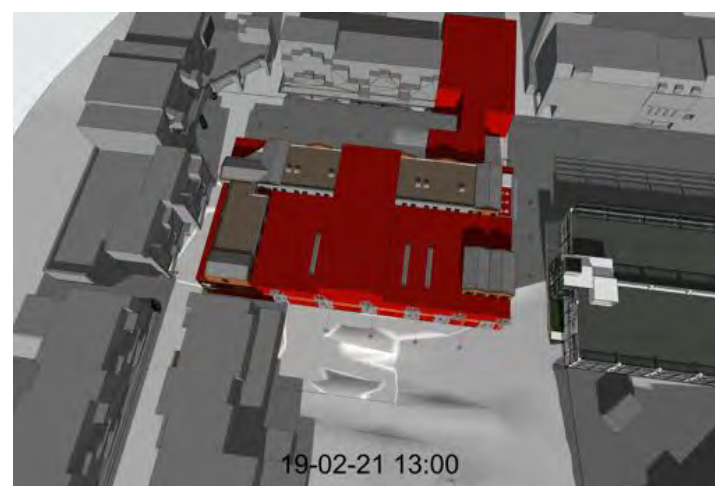
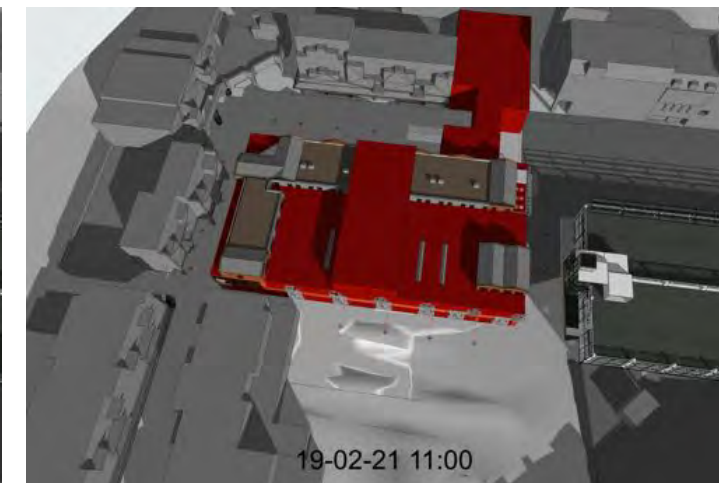
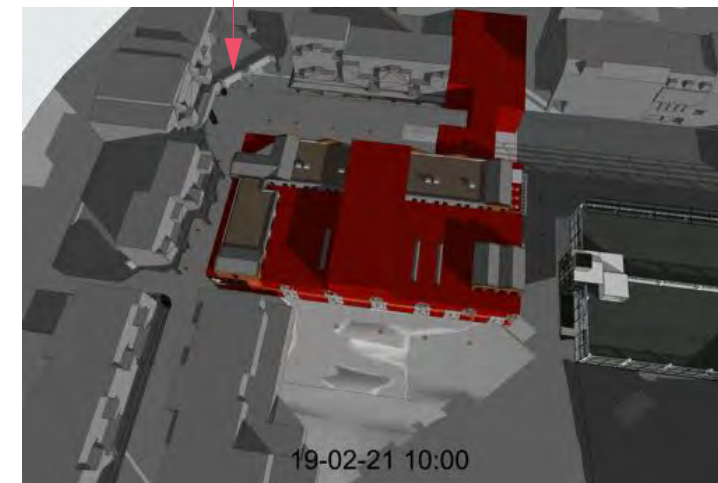
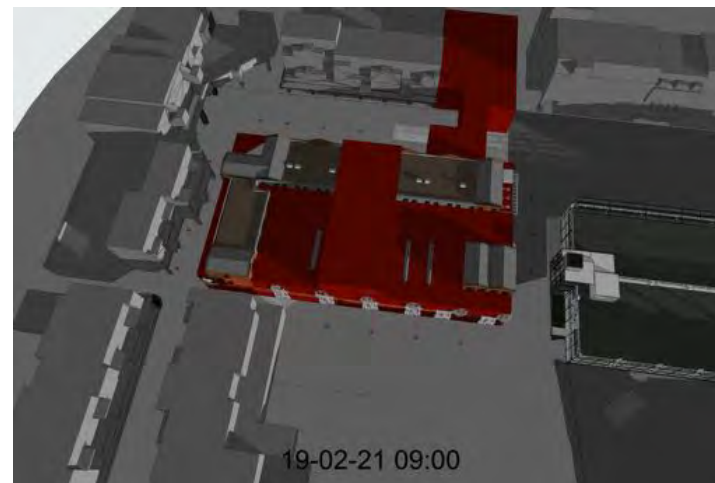
Bijlagen

- Bezonningstudie vergelijking bestemmingsplan “Centrum Almere Haven”, vastgesteld op 16 juni 2005 en het ontwerpbestemmingsplan “Kruisstraat Almere Haven”.
- Analyse privacy- en uitzicht reclamanten ten opzichte van het bestemmingsplan.
- Verslagen informatieavonden.

Bijlage 1

 Bestemmingsplan 2005
 hoger dan nieuwbouw

Beschaduw bouwenvelop vlgs
 bestemmingsplan uit 2005



Bestemmingsplan 2005 - bezonning 19 februari



Kruisstraat 1, Almere Haven
 Hoorne Vastgoed B.V.

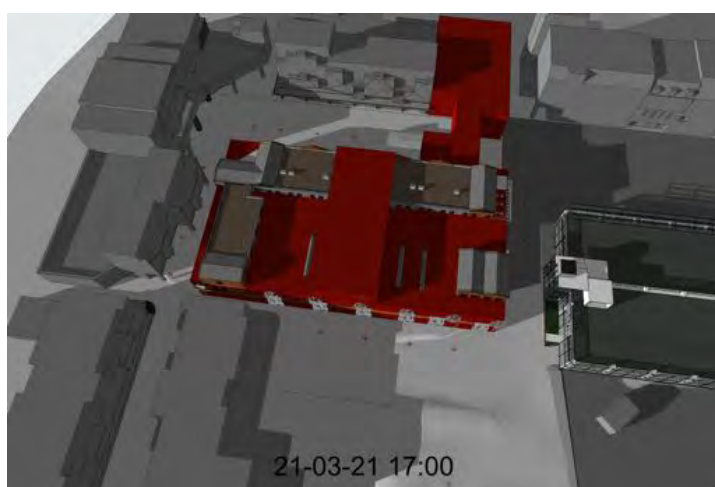
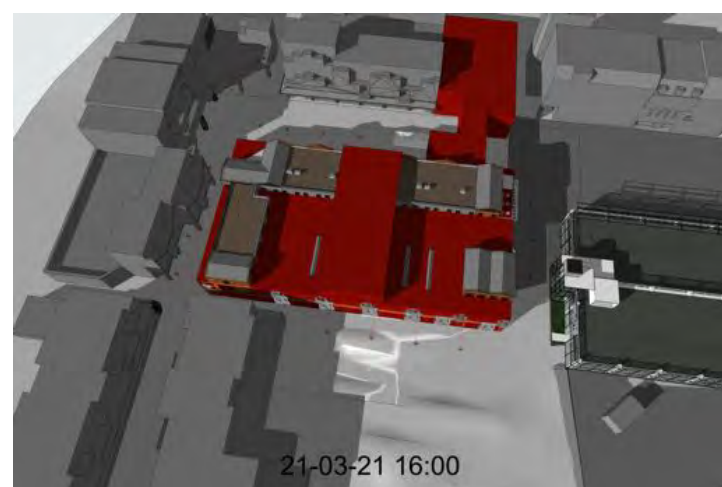
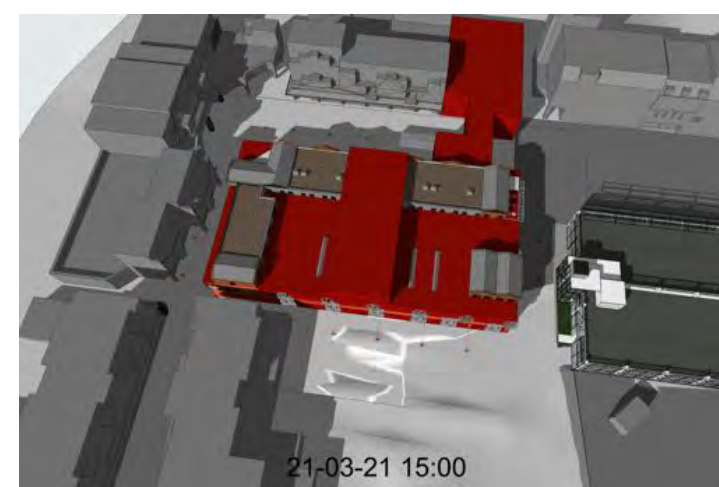
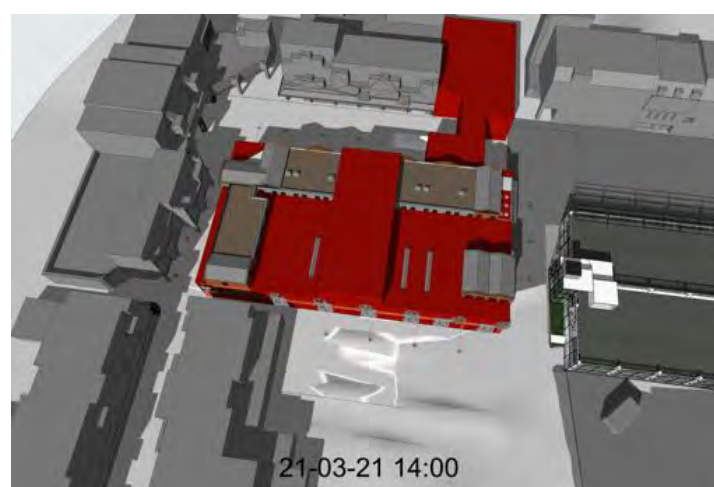
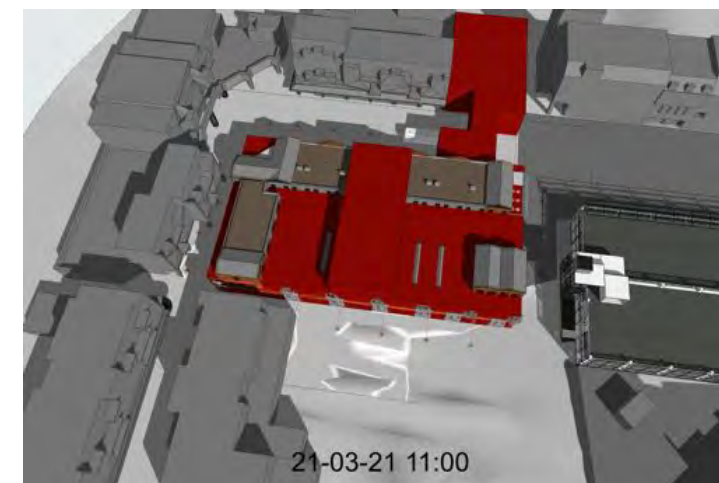
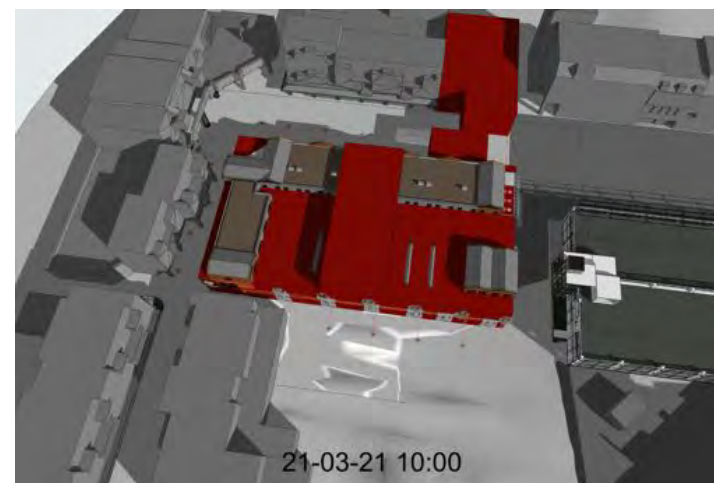
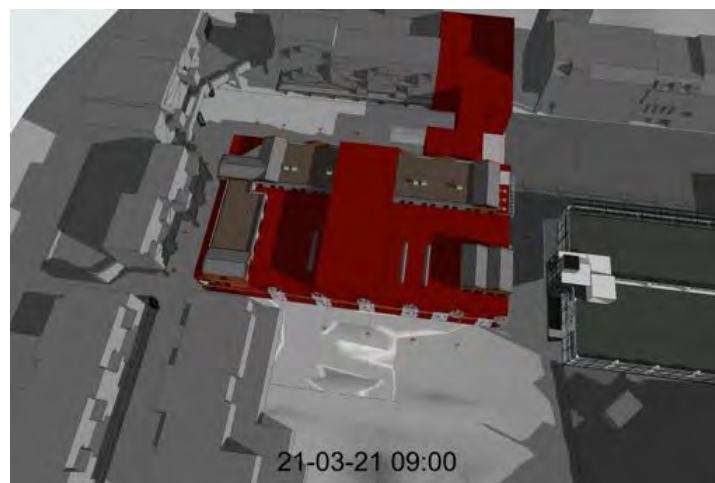
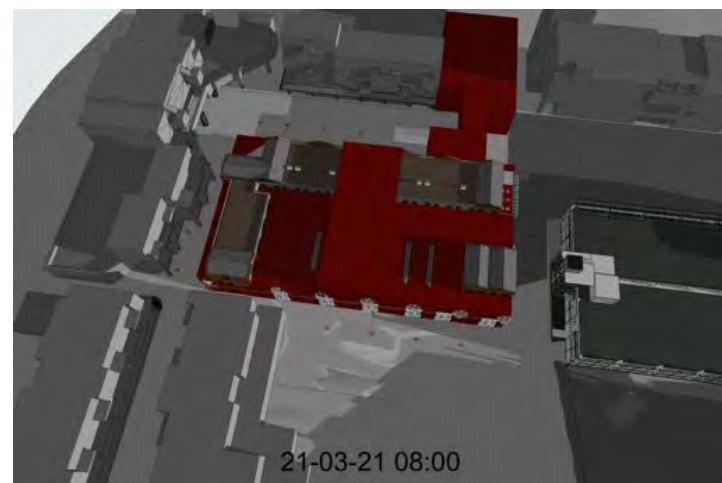
Schaal Datum

1:

293

a:
 b:
 c:

19-02



Bestemmingsplan 2005 - bezonning 21 maart



Kruisstraat 1, Almere Haven
Hoorne Vastgoed B.V.

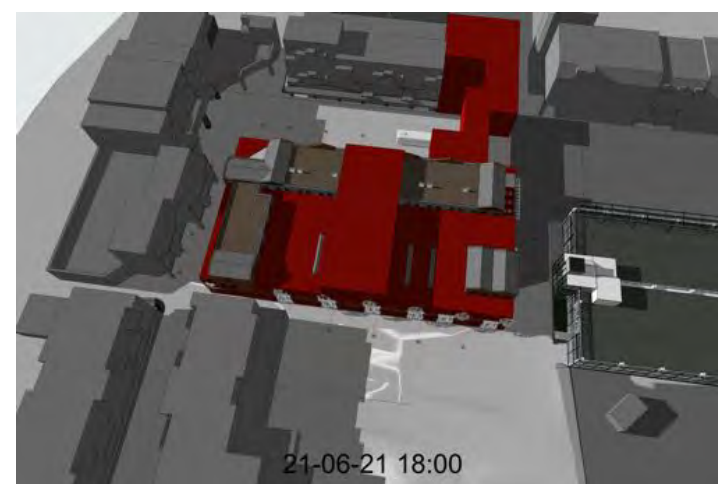
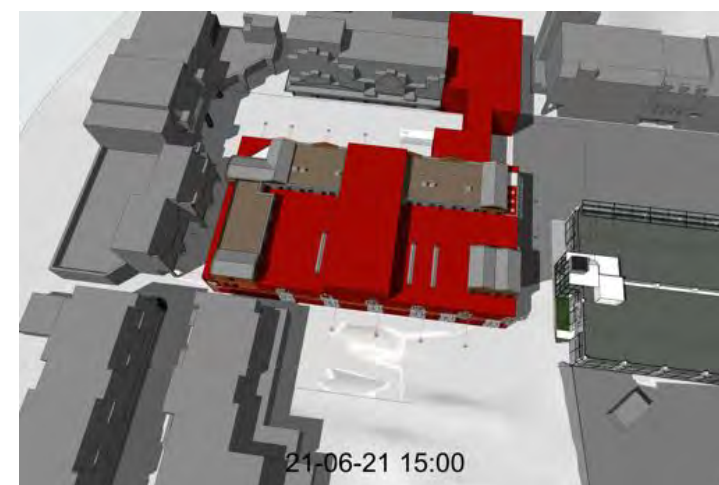
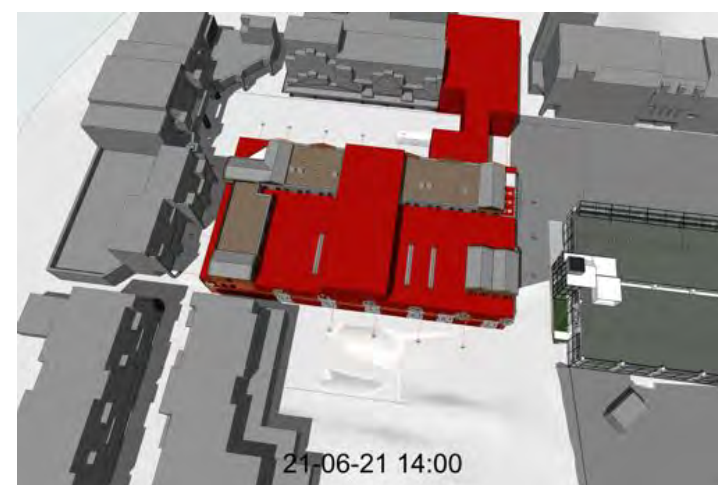
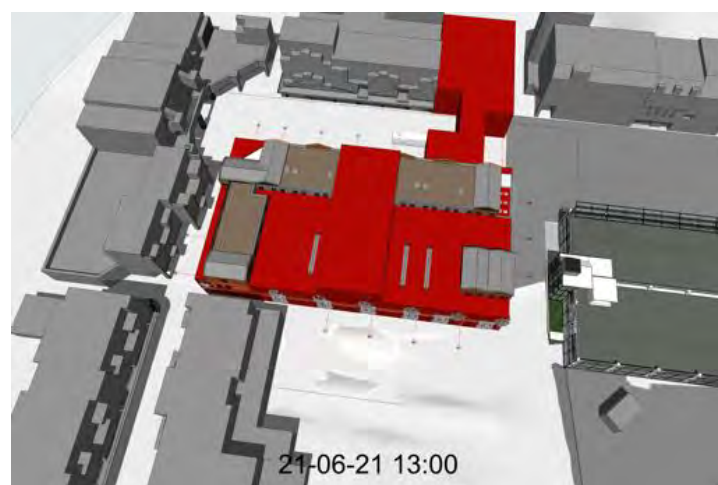
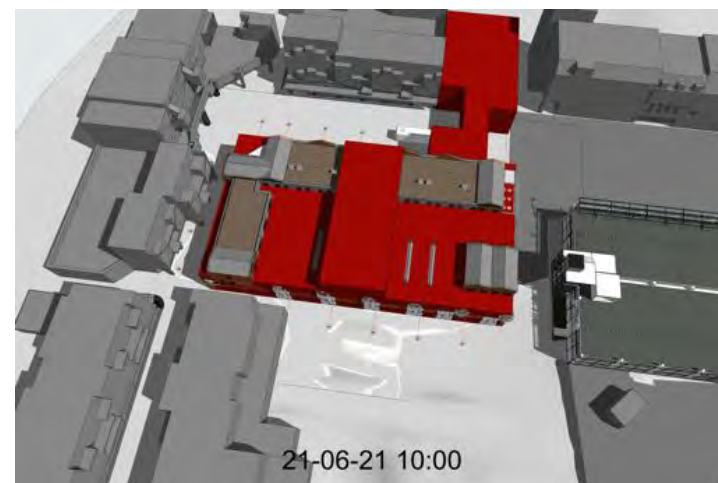
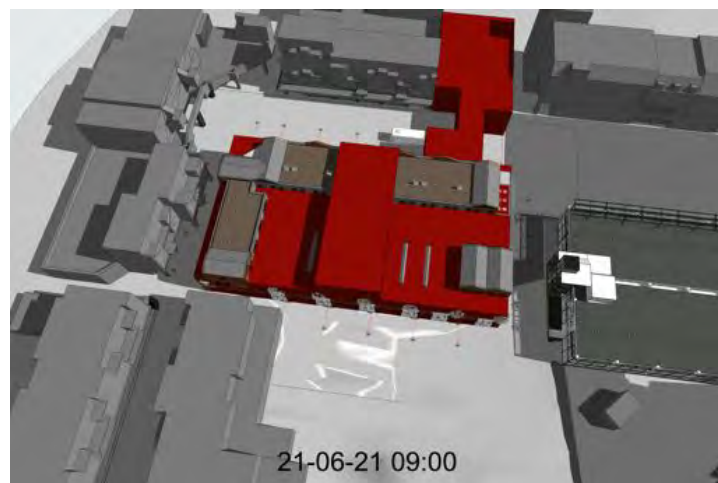
Schaal Datum

1:

293

a:
b:
c:

21-03



Bestemmingsplan 2005 - bezonning 21 juni



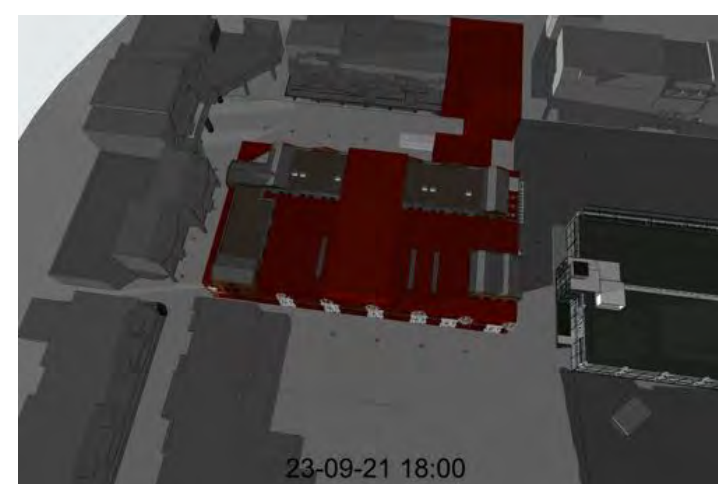
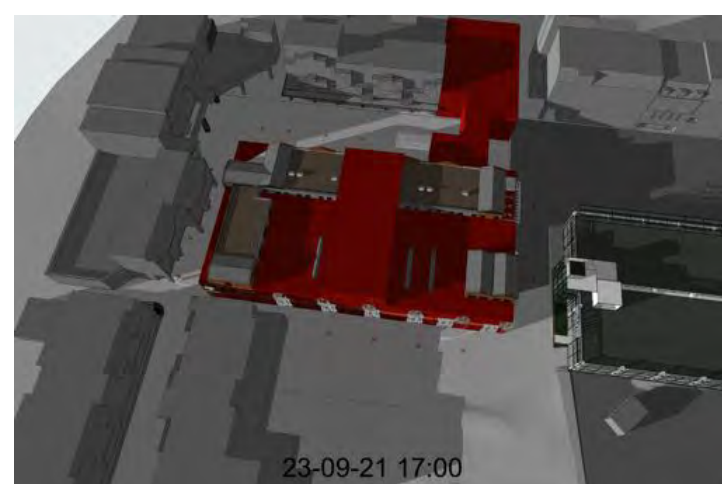
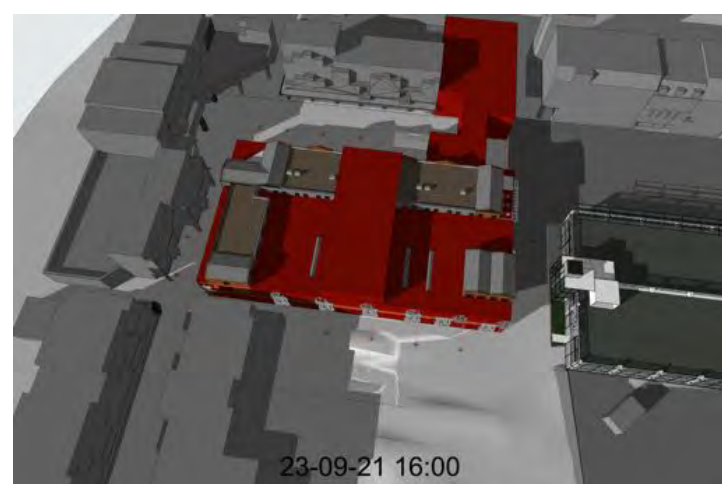
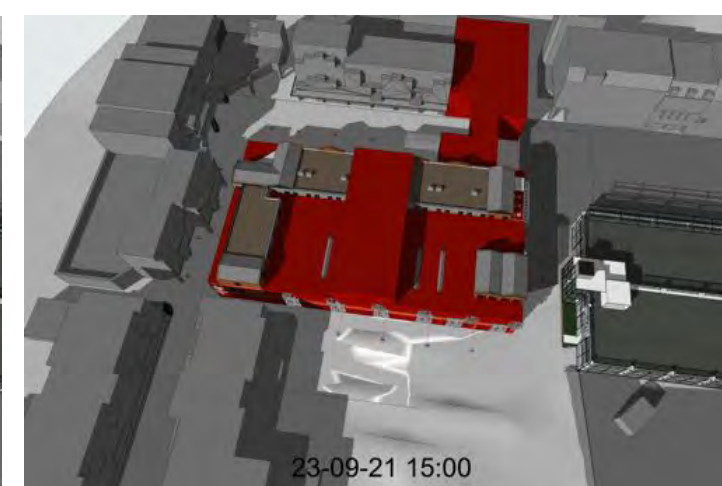
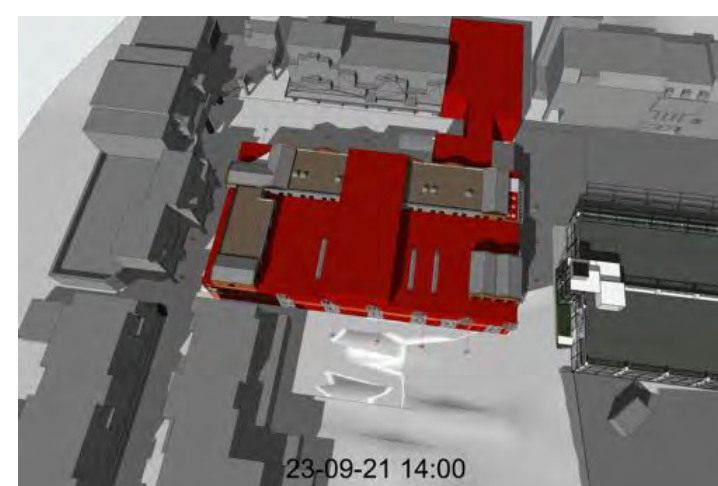
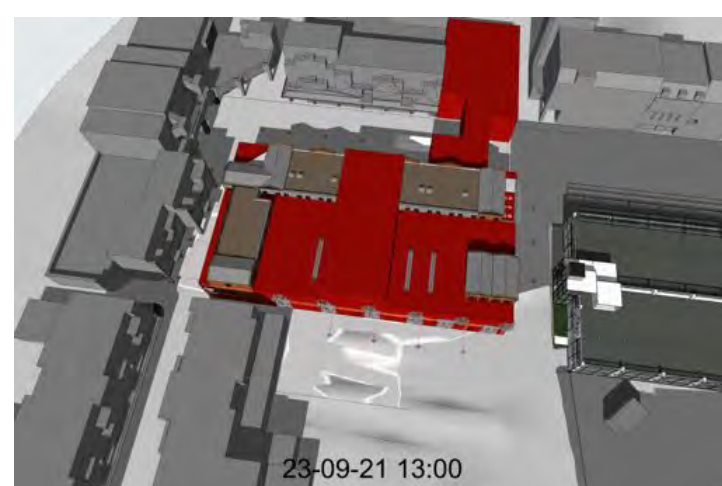
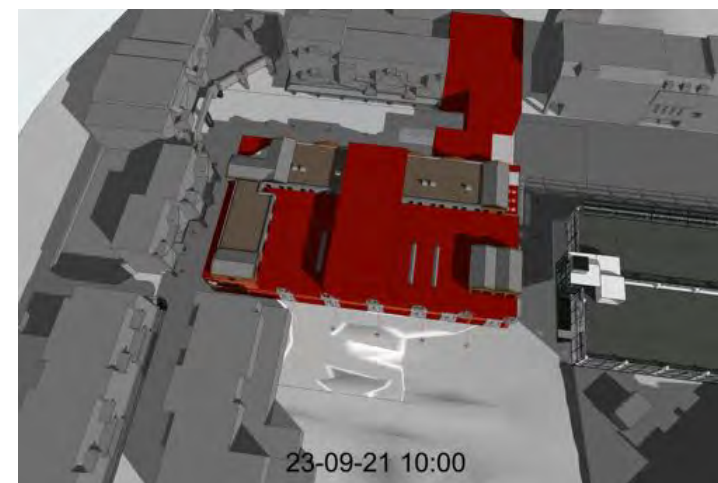
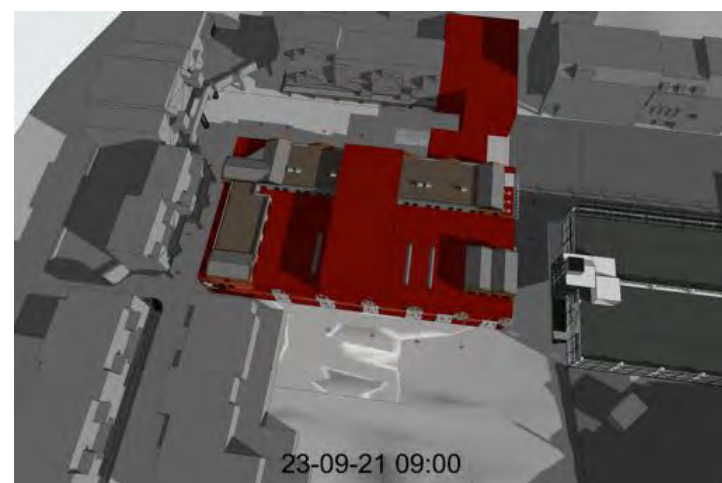
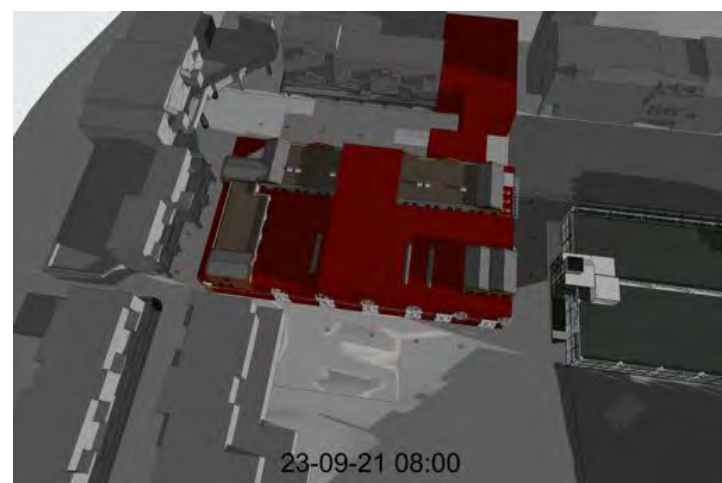
Kruisstraat 1, Almere Haven
Hoorne Vastgoed B.V.

Schaal Datum

1: 293

a:
b:
c:

21-06



Bestemmingsplan 2005 - bezonning 23 september



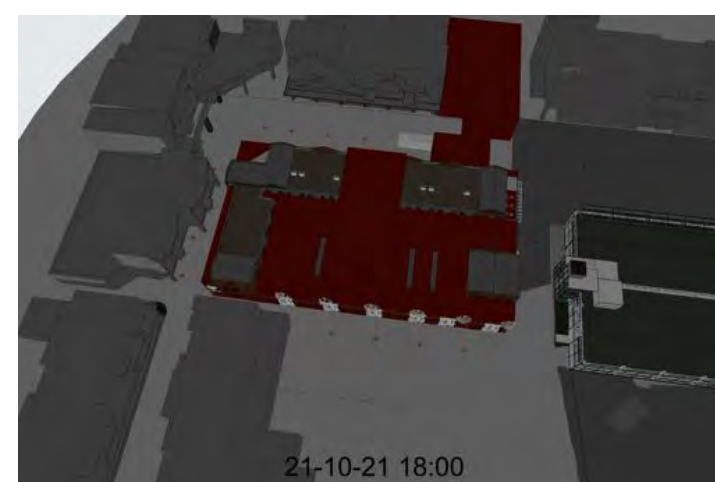
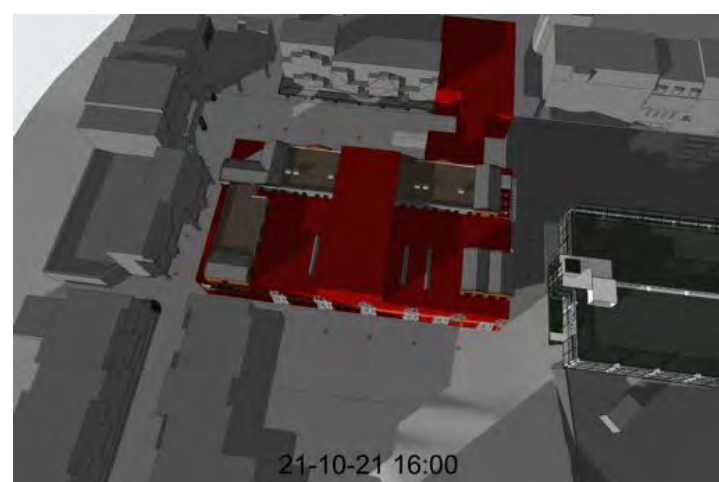
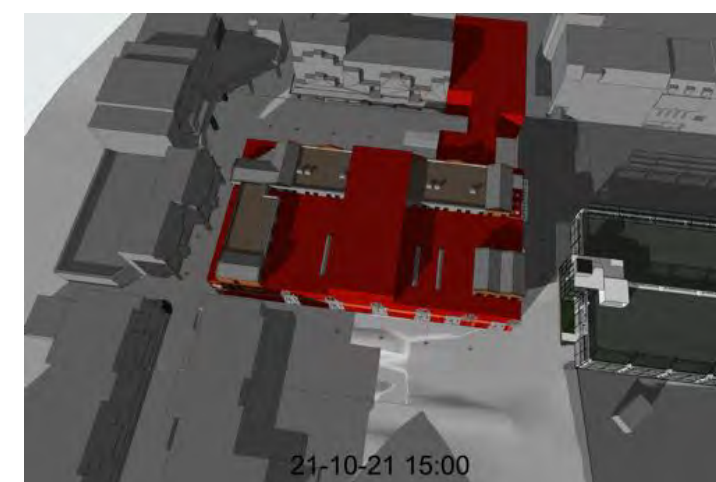
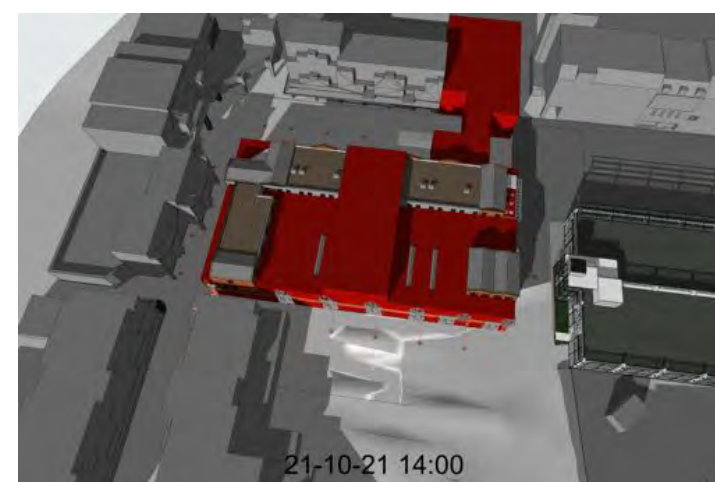
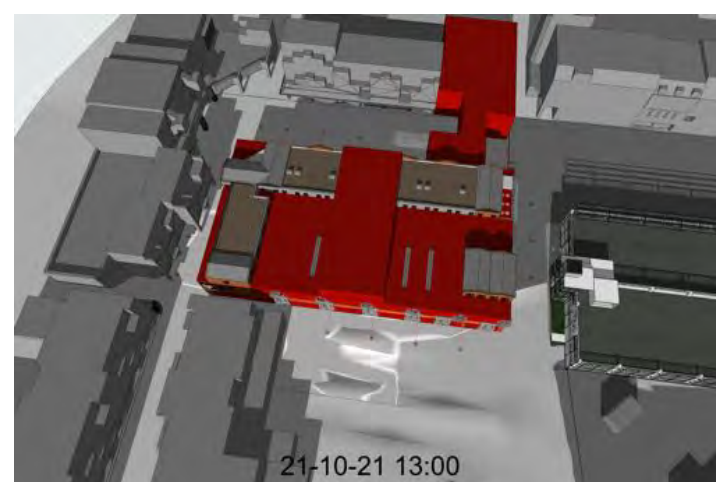
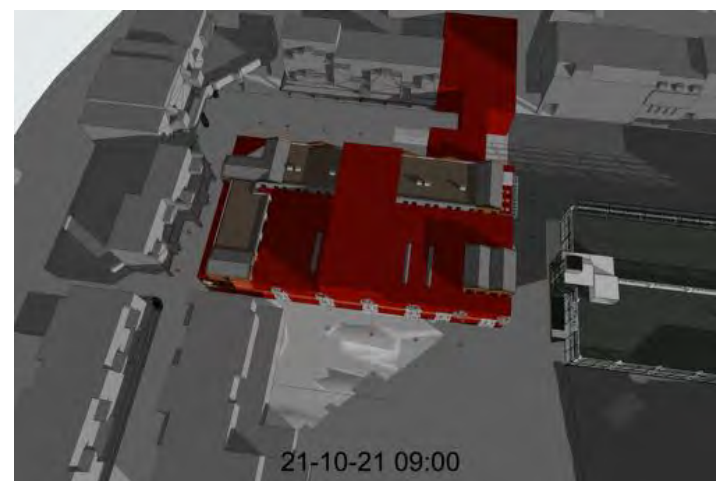
Kruisstraat 1, Almere Haven
Hoorne Vastgoed B.V.

1:

293

a:
b:
c:

23-09



Bestemmingsplan 2005 - bezonning 21 oktober



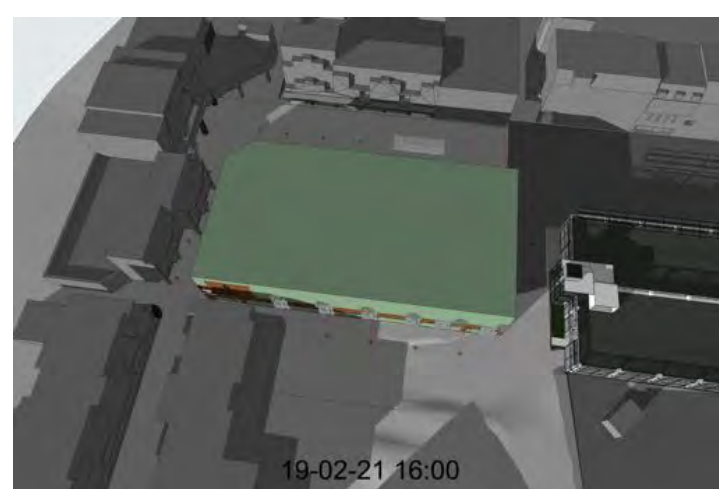
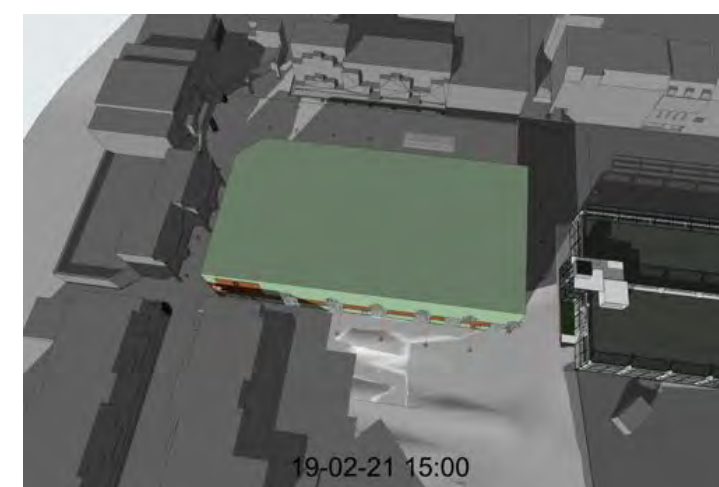
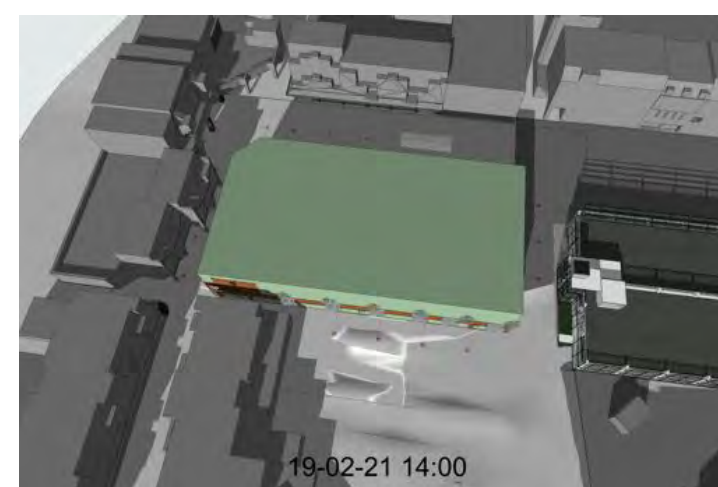
Kruisstraat 1, Almere Haven
Hoorne Vastgoed B.V.

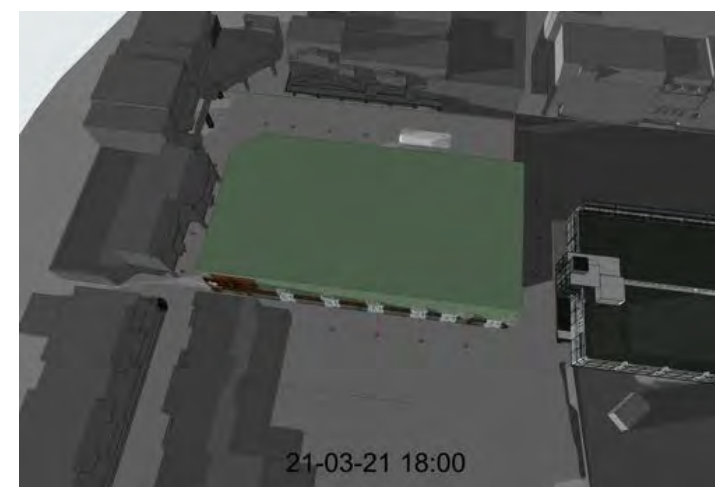
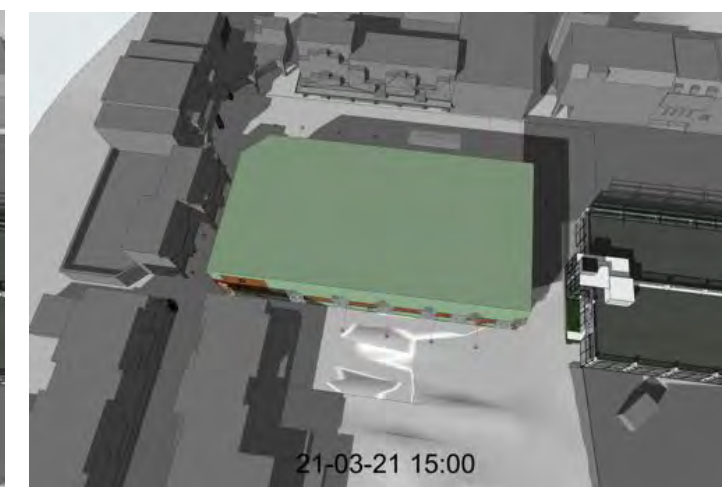
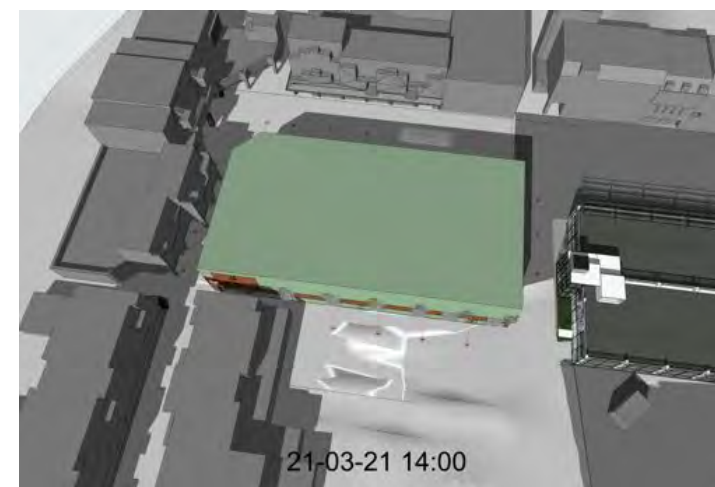
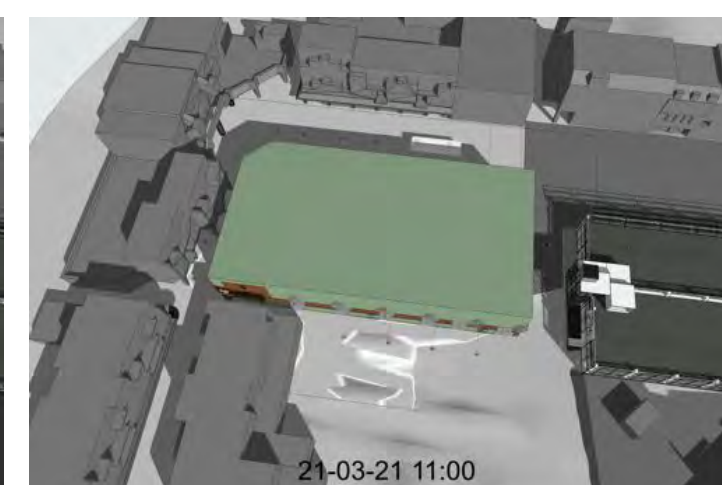
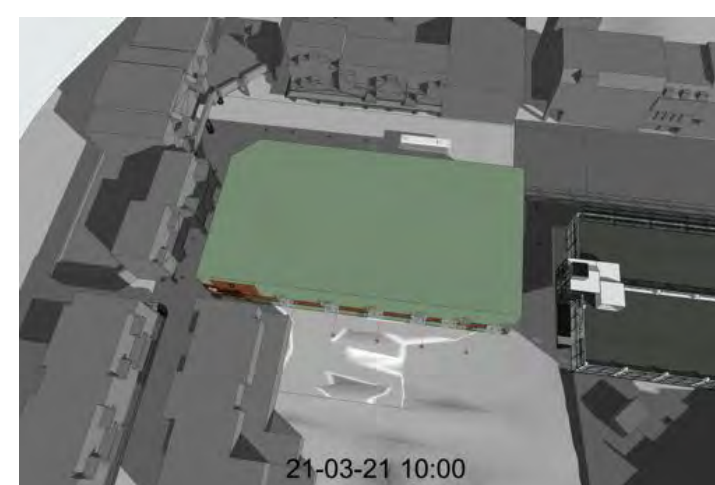
Schaal Datum

1: 293

a:
b:
c:

21-10





Bestemmingsplan 2020 - bezonning 21 maart



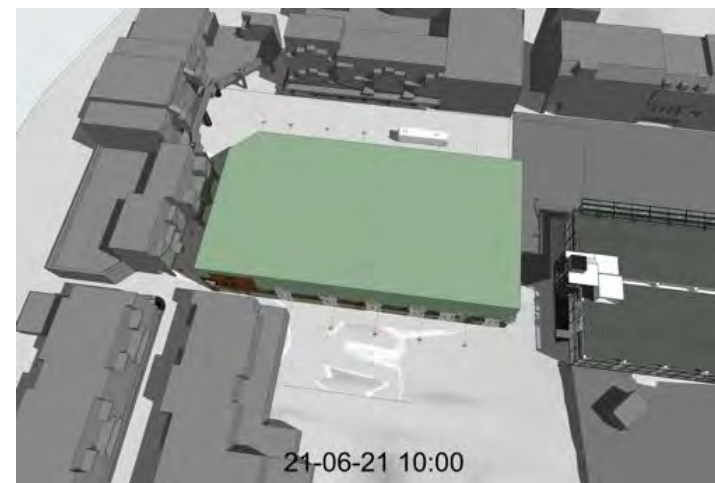
Kruisstraat 1, Almere Haven
Hoorne Vastgoed B.V.

Schaal Datum

1: 293

a:
b:
c:

21-03



Bestemmingsplan 2020 - bezonning 21 juni



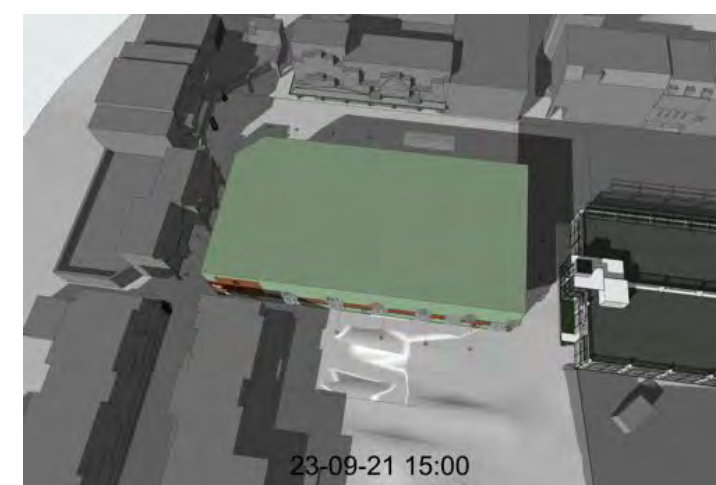
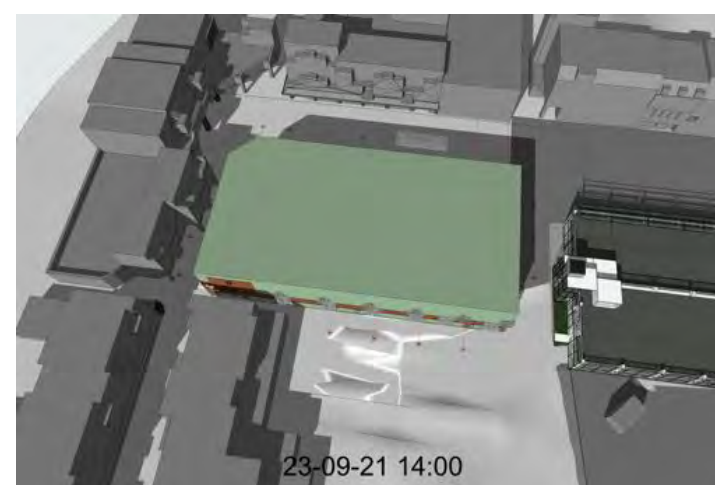
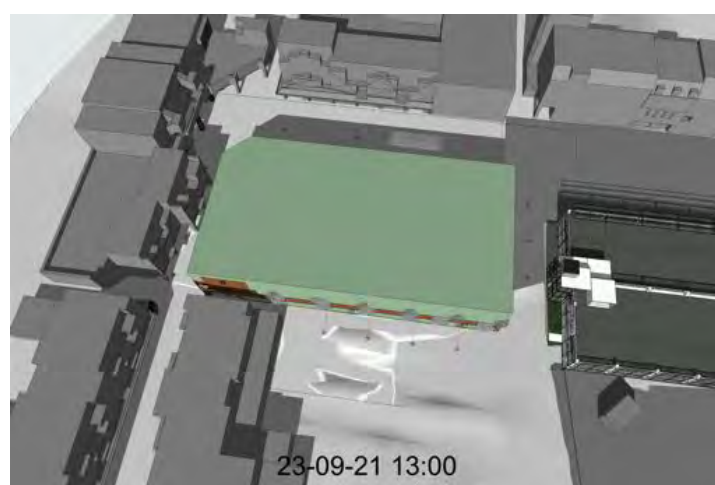
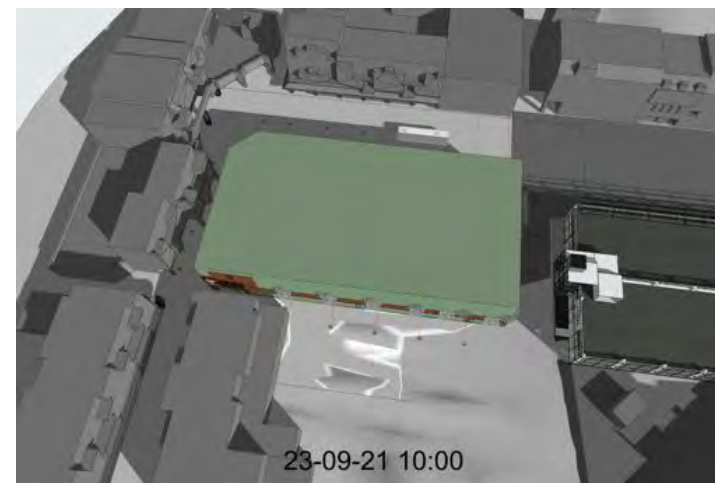
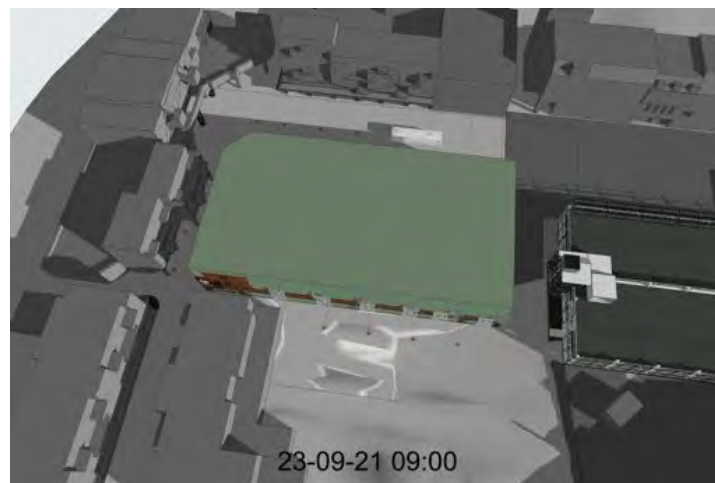
Kruisstraat 1, Almere Haven
Hoorne Vastgoed B.V.

Schaal Datum

1: 293

a:
b:
c:

21-06



Bestemmingsplan 2020 - bezonning 23 september



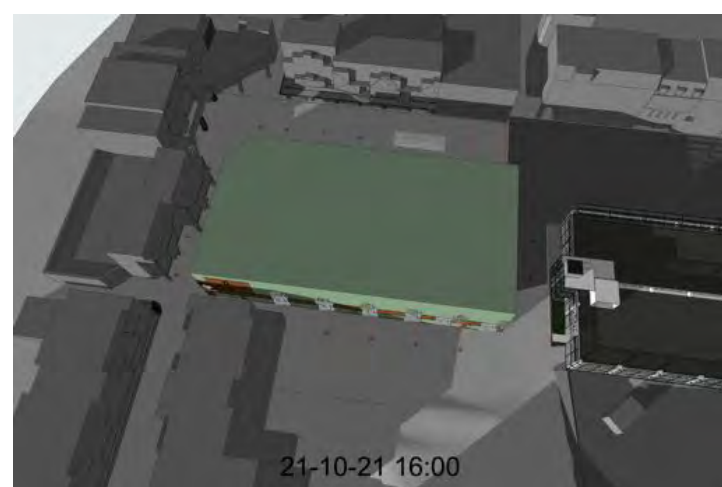
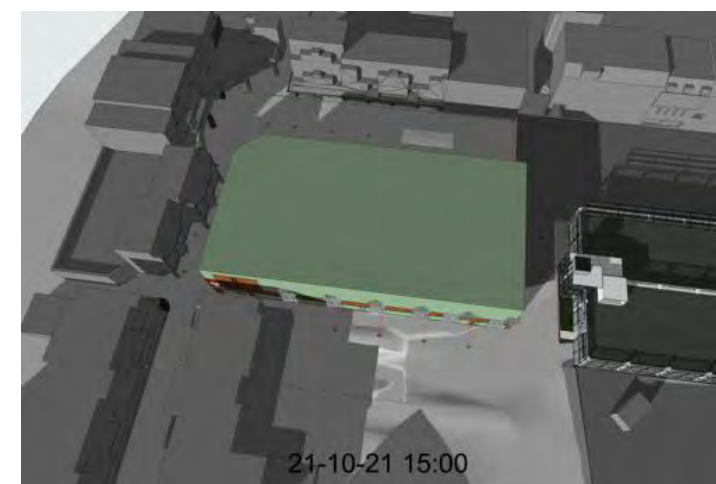
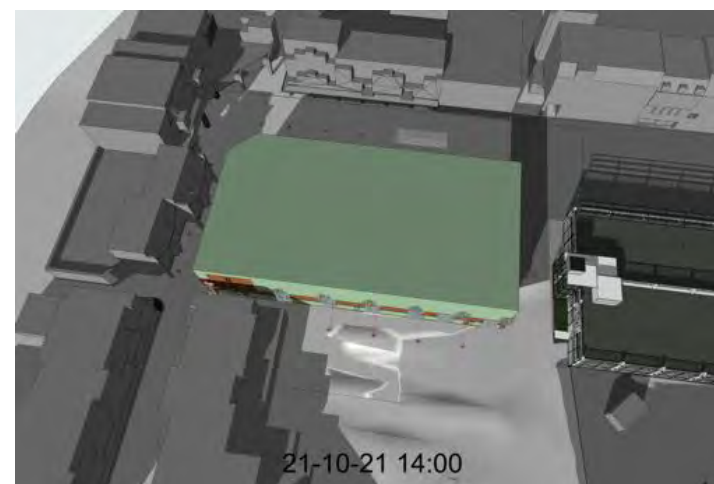
Kruisstraat 1, Almere Haven
Hoorne Vastgoed B.V.

1:

293

a:
b:
c:

23-09



Bestemmingsplan 2020 - bezonning 21 oktober



Kruisstraat 1, Almere Haven
Hoorne Vastgoed B.V.

Schaal Datum

1:

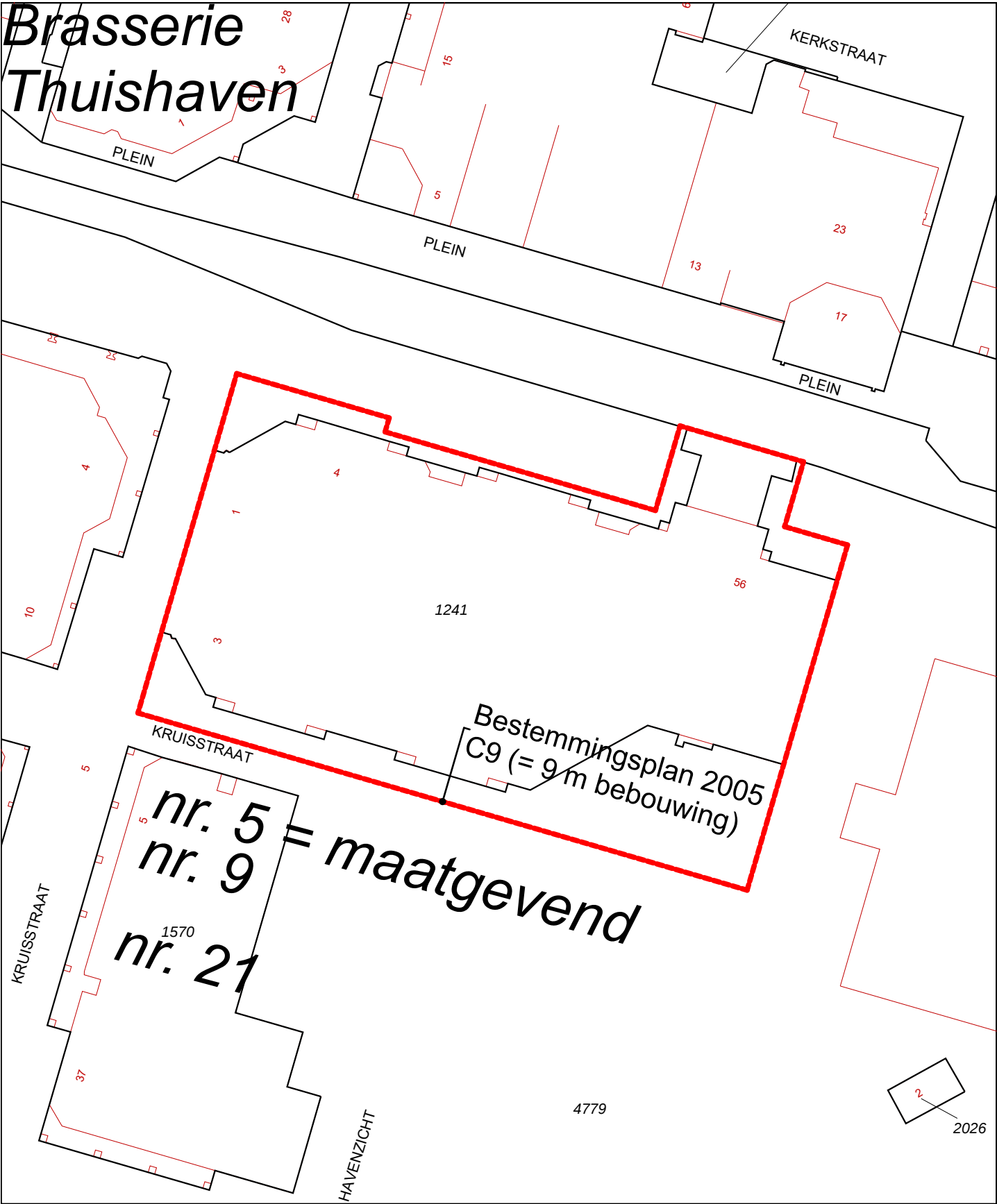
293

a:
b:
c:

21-10

Bijlage 2

Brasserie Thuishaven



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

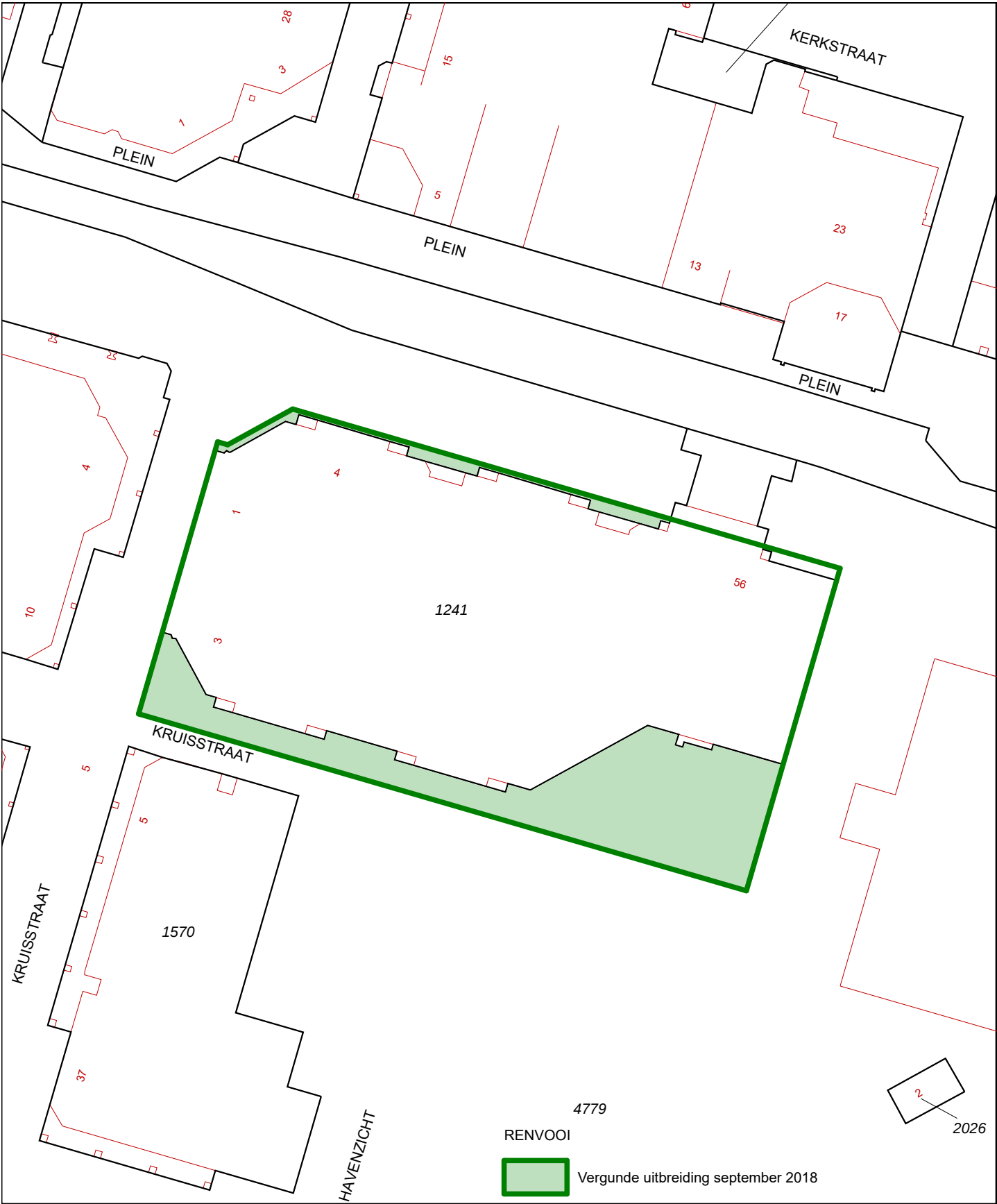
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 8 maart 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente ALMERE
Sectie H
Perceel 1241

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Situatie - Bestaand en nieuw

KONING DE ARCHITECTEN
www.dekoning.com

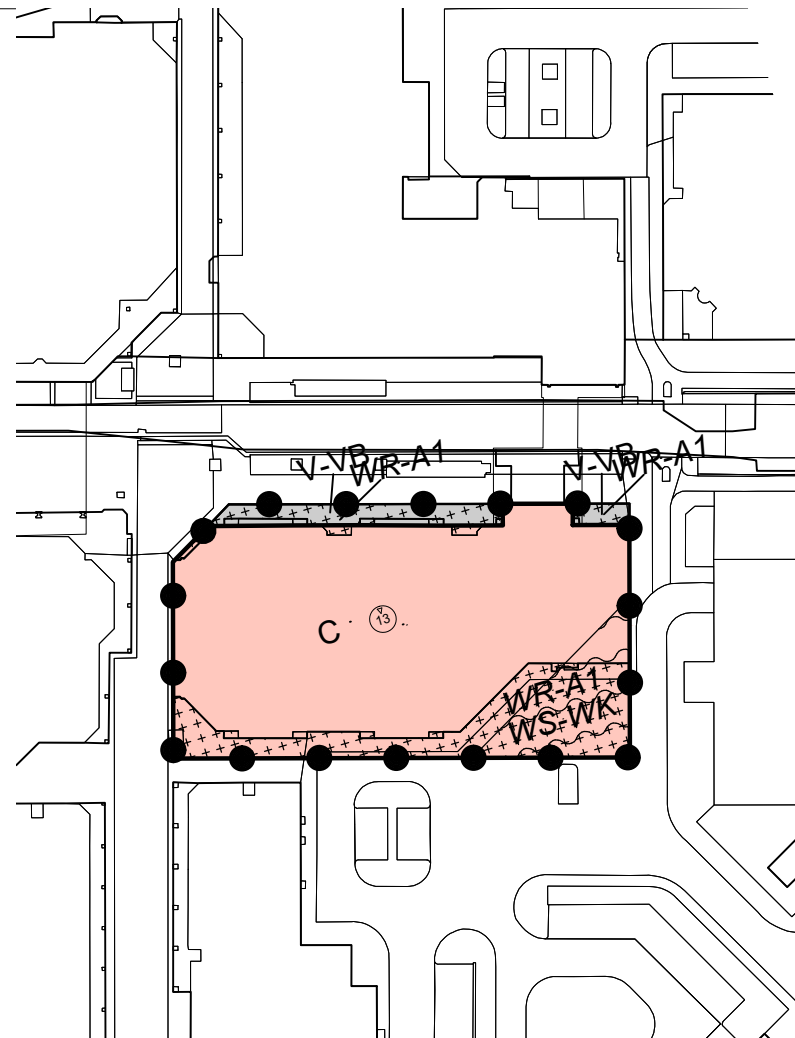
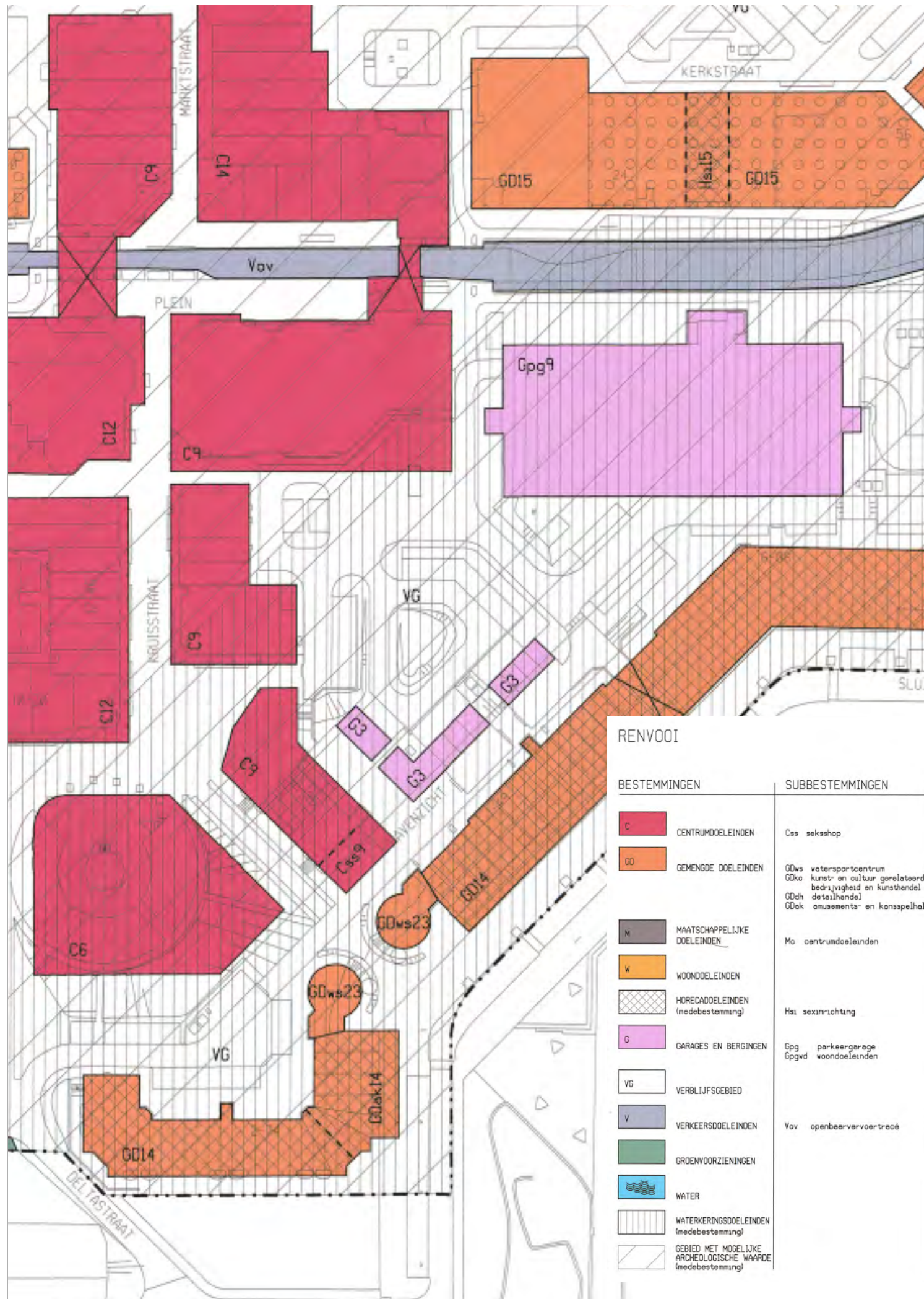
Plein en Sluis Centrum Almere Haven
Hoorne Vastgoed

Schaal Datum
1: 500 bij A3 29/06/2020
393

a: e:
b: f:
c: g:

RENVOOI
Vergunde uitbreiding september 2018

900



LEGENDA

Plangebied

 Plangebied

Enkelbestemmingen

 Centrum

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 1

 Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

 ondergrond

Bestemmingsplan Centrum Almere haven
vigerend 16 juni 2005 en ontwerp 2020



Plein en Sluis Centrum Almere Haven
Hoorne Vastgoed

Schaal Datum

1: 393 29/06/2020
a: e:
b: f:
c: g:

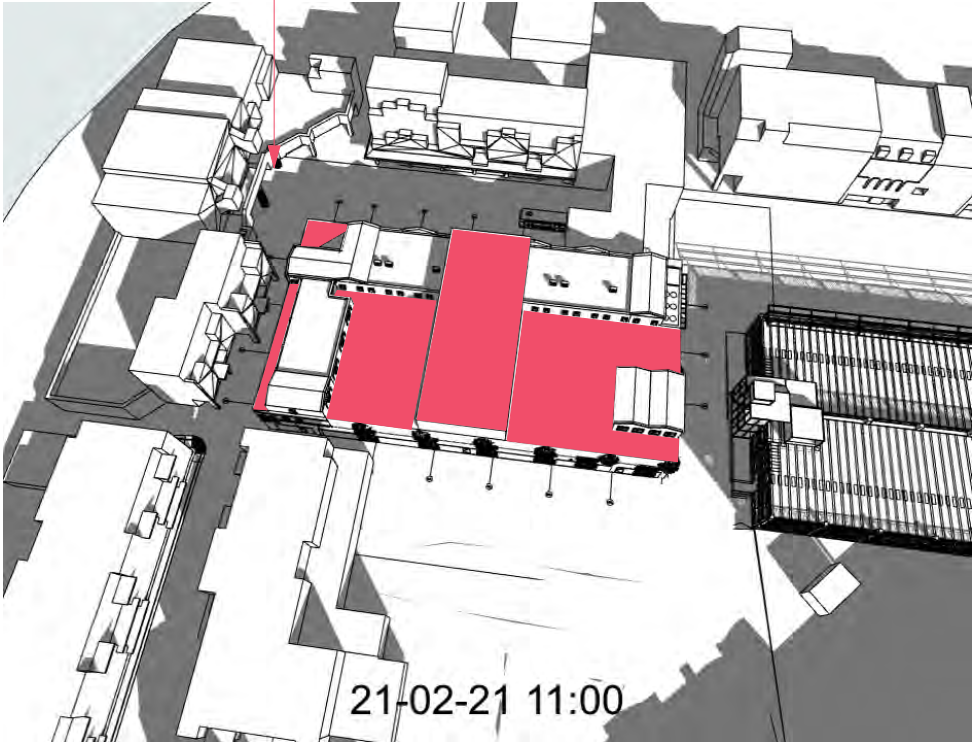
901

Bestemm. 2005 hoger dan nieuwbouw



21-02-21 09:00

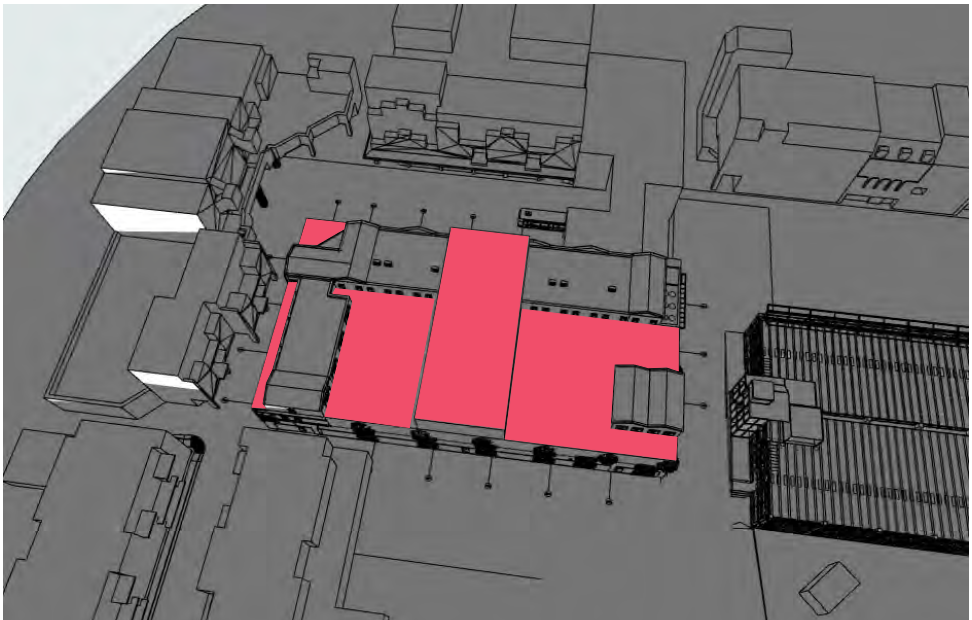
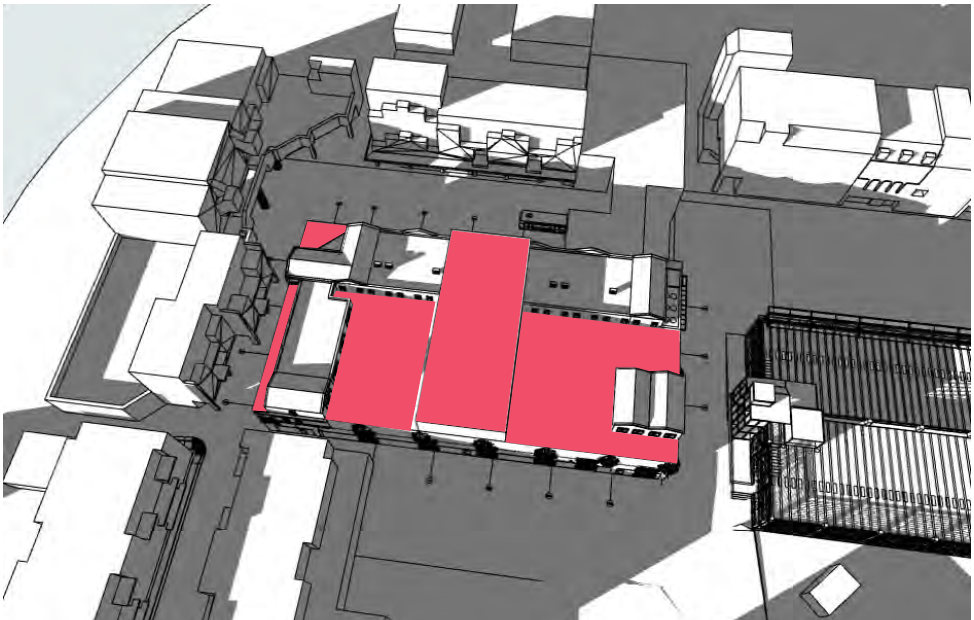
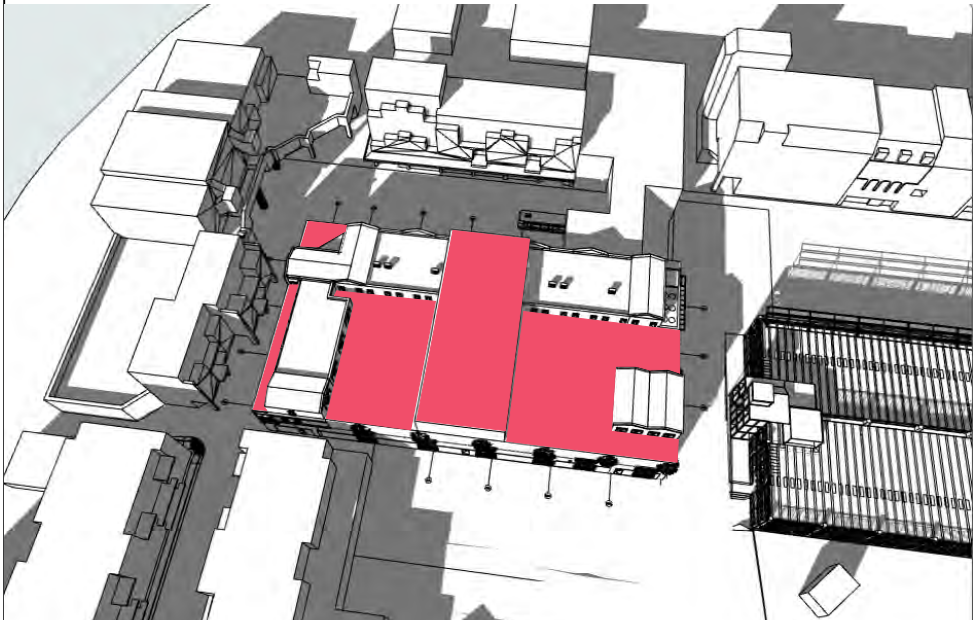
Beschaduw bouwenvelop vlgs bestemmingsplan uit 2005



21-02-21 11:00



21-02-21 13:00



BEZONNING BESTEMMINGSPLAN 2005 21 FEBRUARI



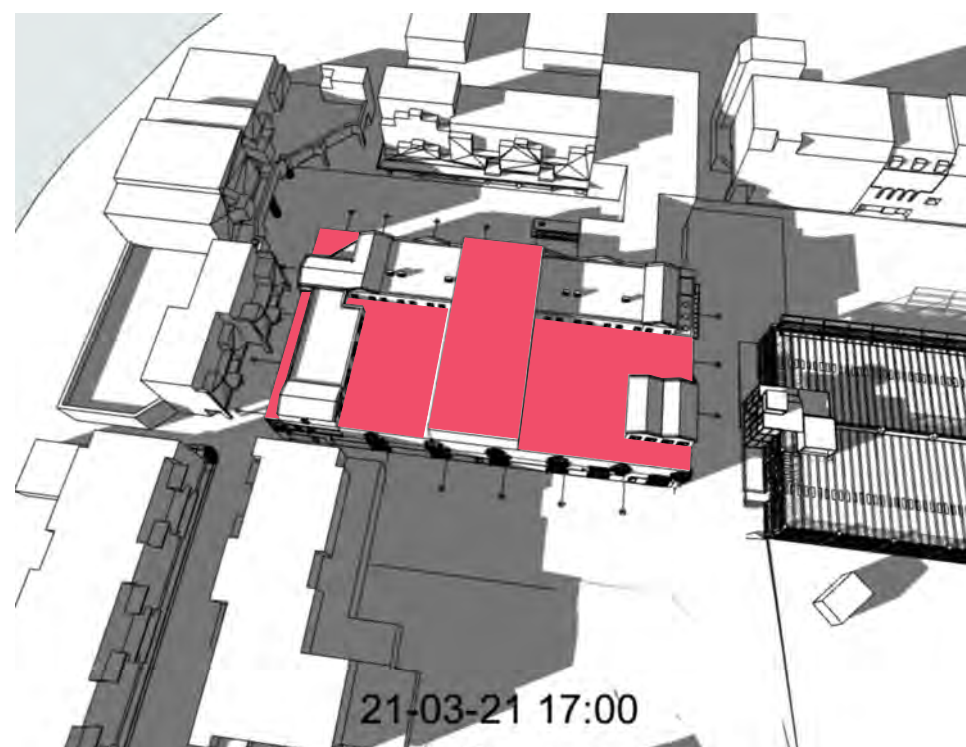
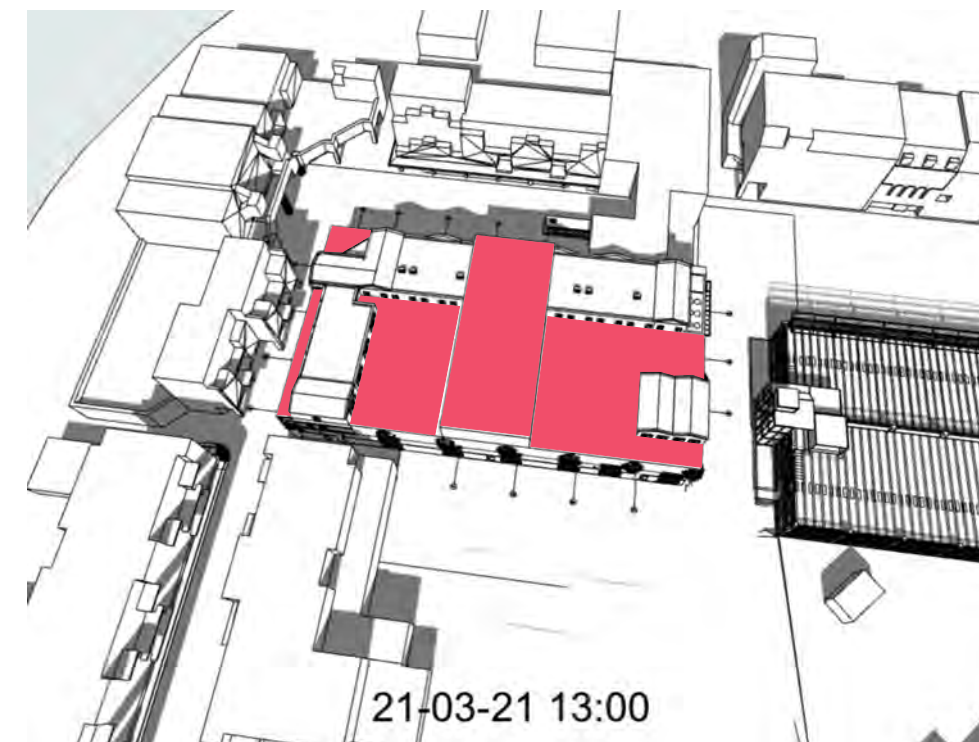
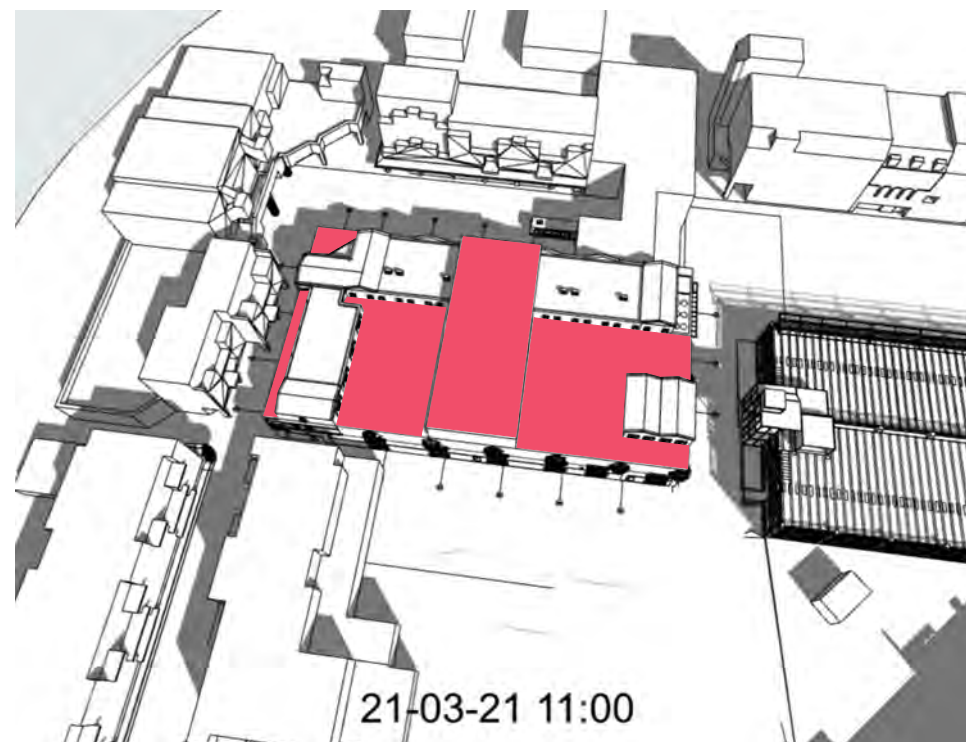
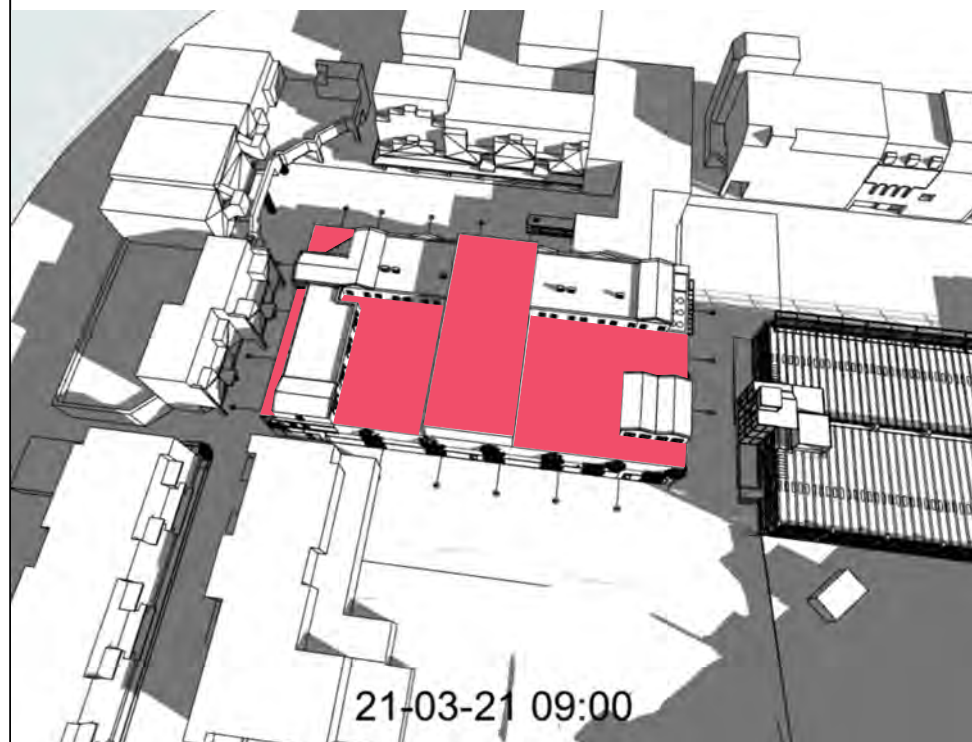
KONING
DE ARCHITECTEN
www.dekoning.com

Projectnaam
Naam opdrachtgever

1: 293

a:
b:
c:

21-02



BEZONNING BESTEMMINGSPLAN 2005 21 MAART



KONING
DE ARCHITECTEN
www.dekoning.com

Projectnaam

Naam opdrachtgever

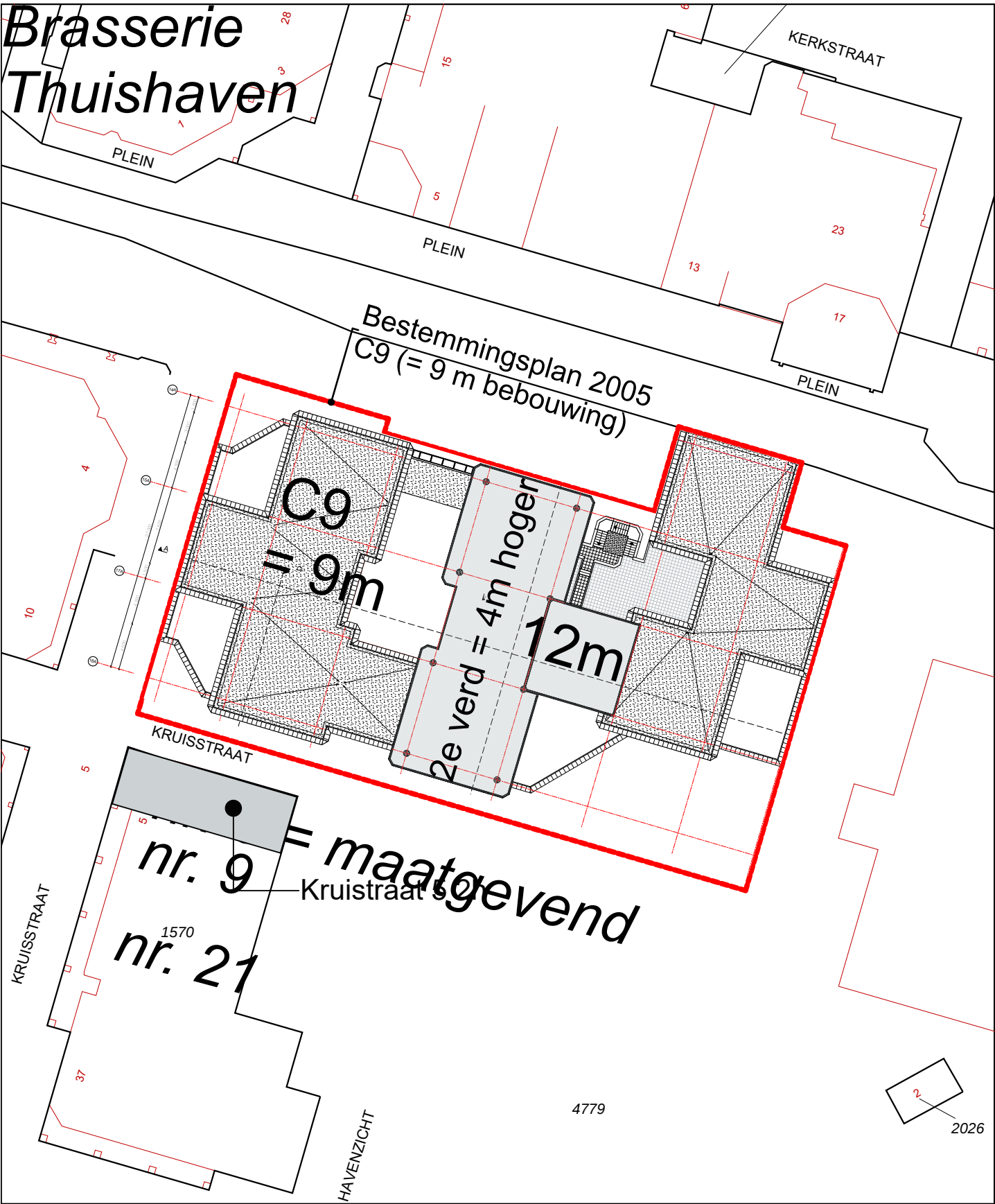
1:

293

a:
b:
c:

21-03

Brasserie Thuishaven



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

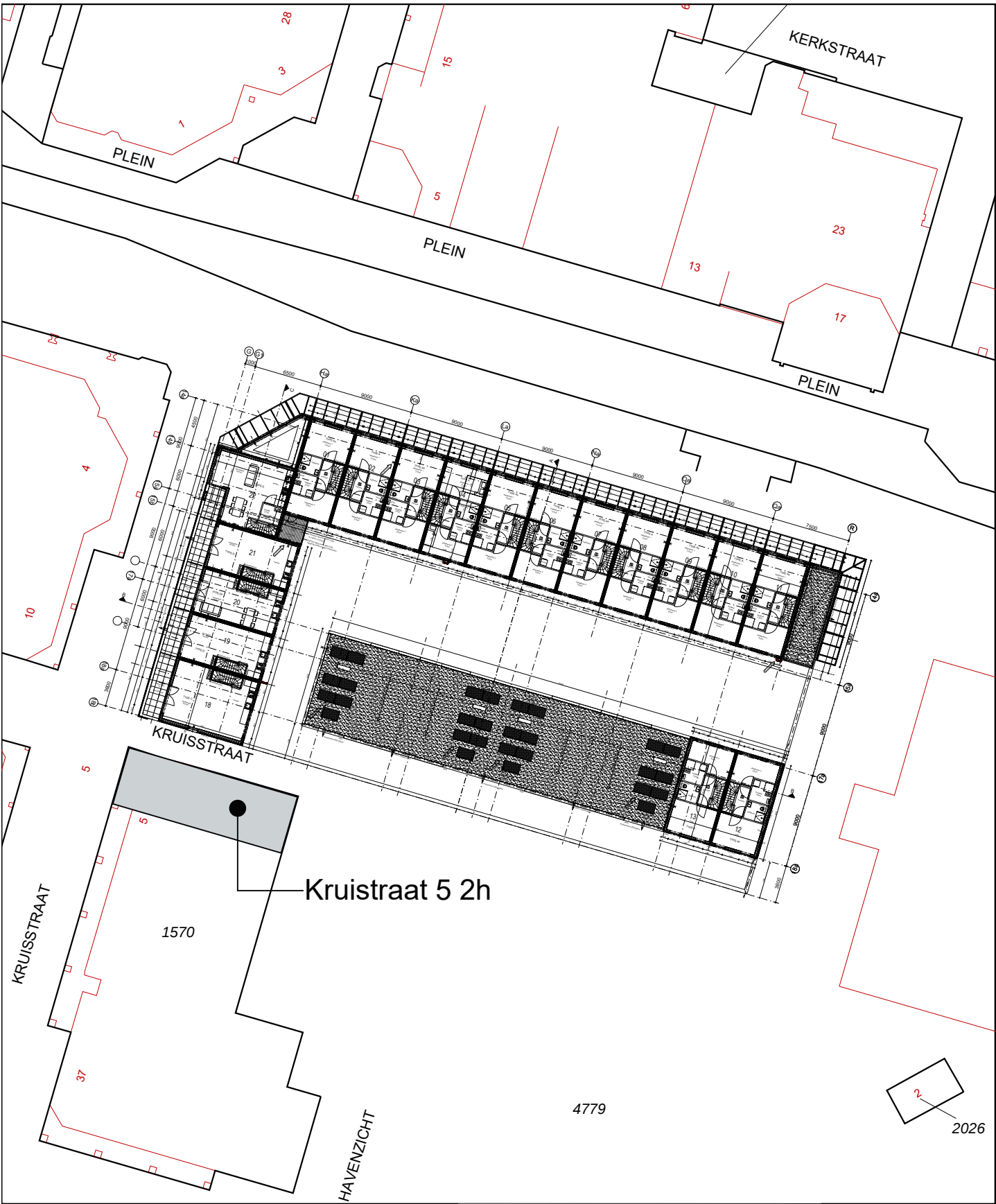
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 8 maart 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente ALMERE
Sectie H
Perceel 1241

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Nieuwe toestand

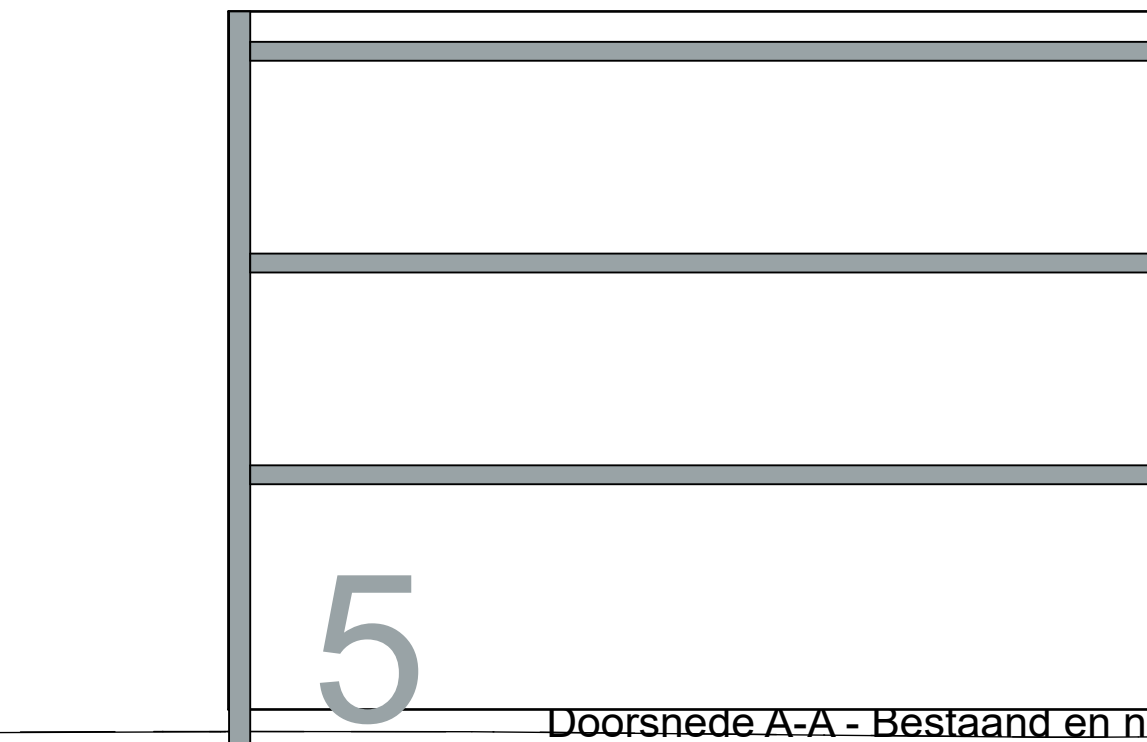
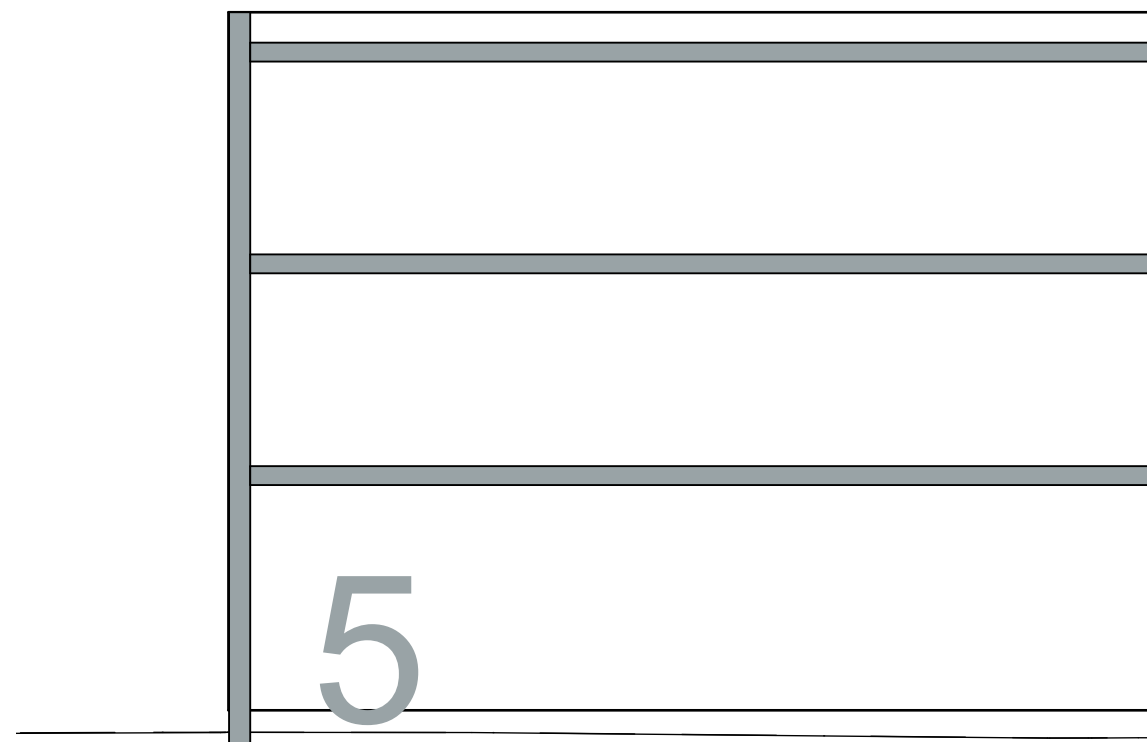
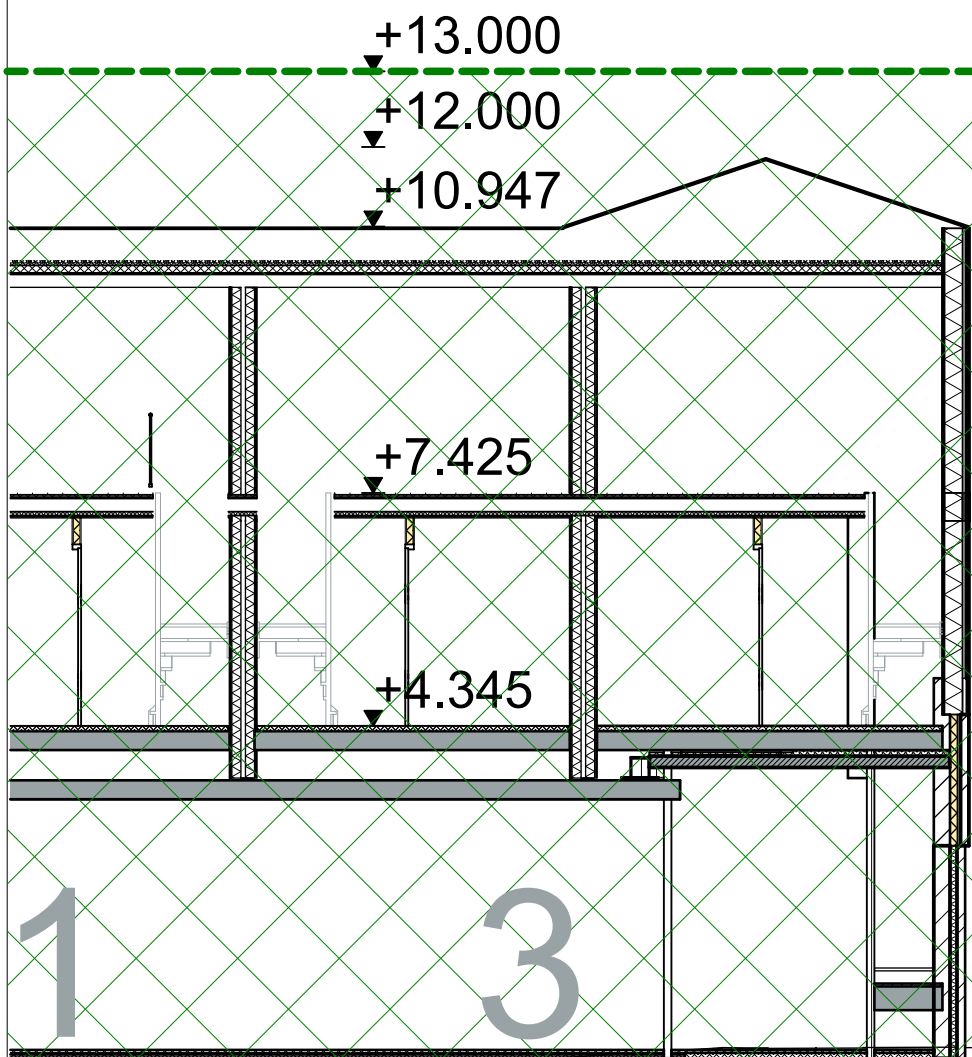
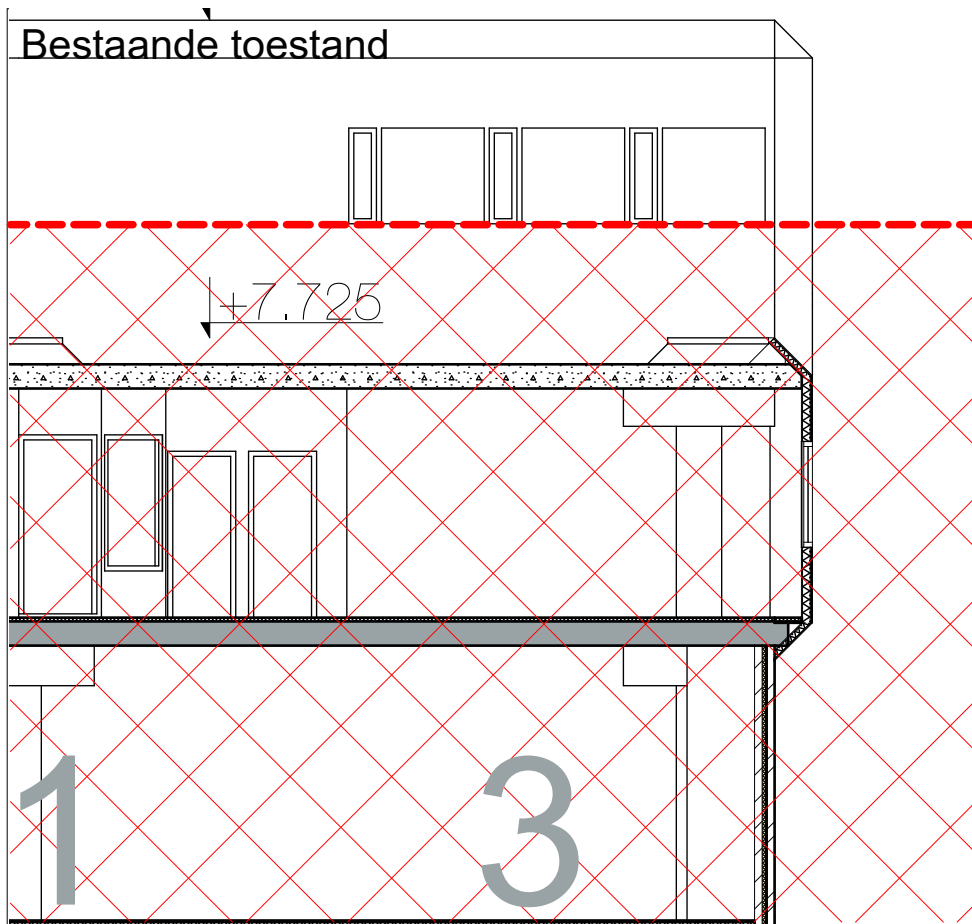
Tweede verdieping - Bestaand en nieuw

KONING
DE ARCHITECTEN
www.dekoning.com

Plein en Sluis Centrum Almere Haven
Hoorne Vastgoed

Schaal 1: 500 bij A3 393
Datum 29/06/2020
d: e: f: g: a: b: c:

902



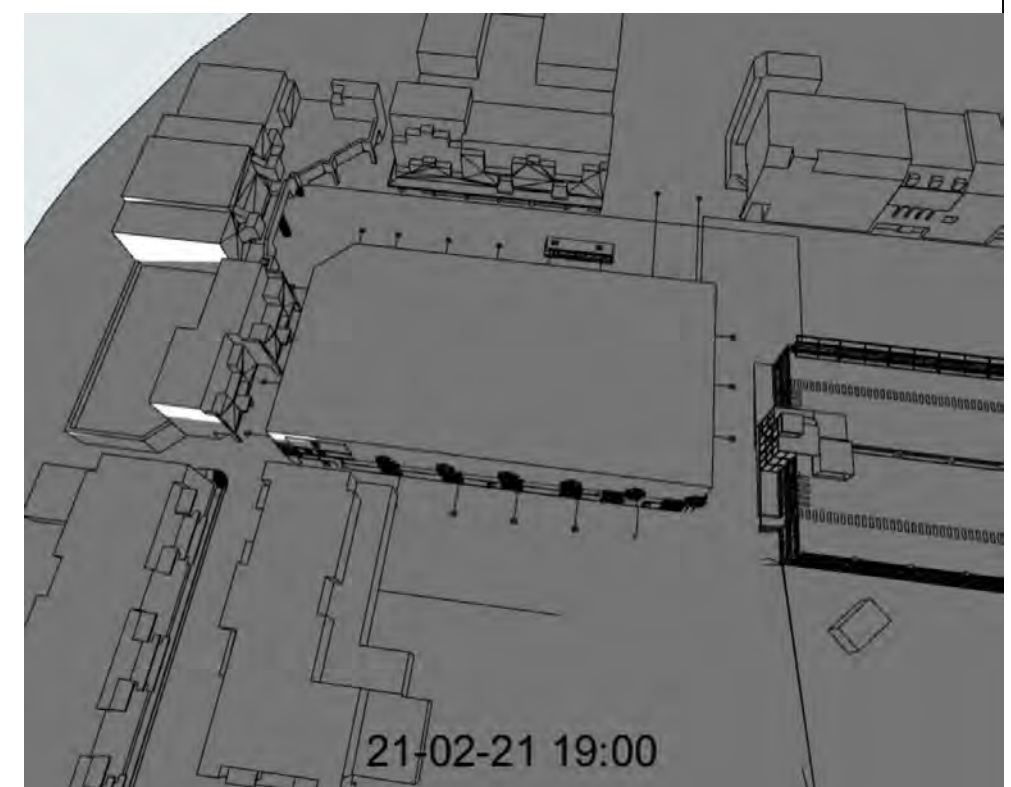
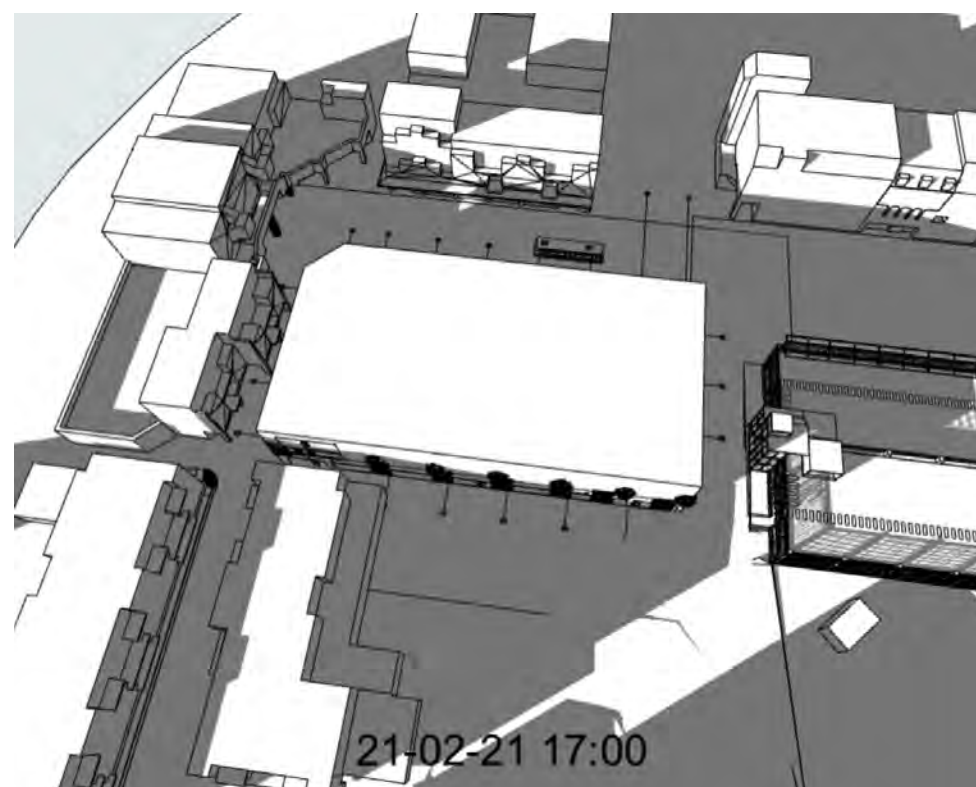
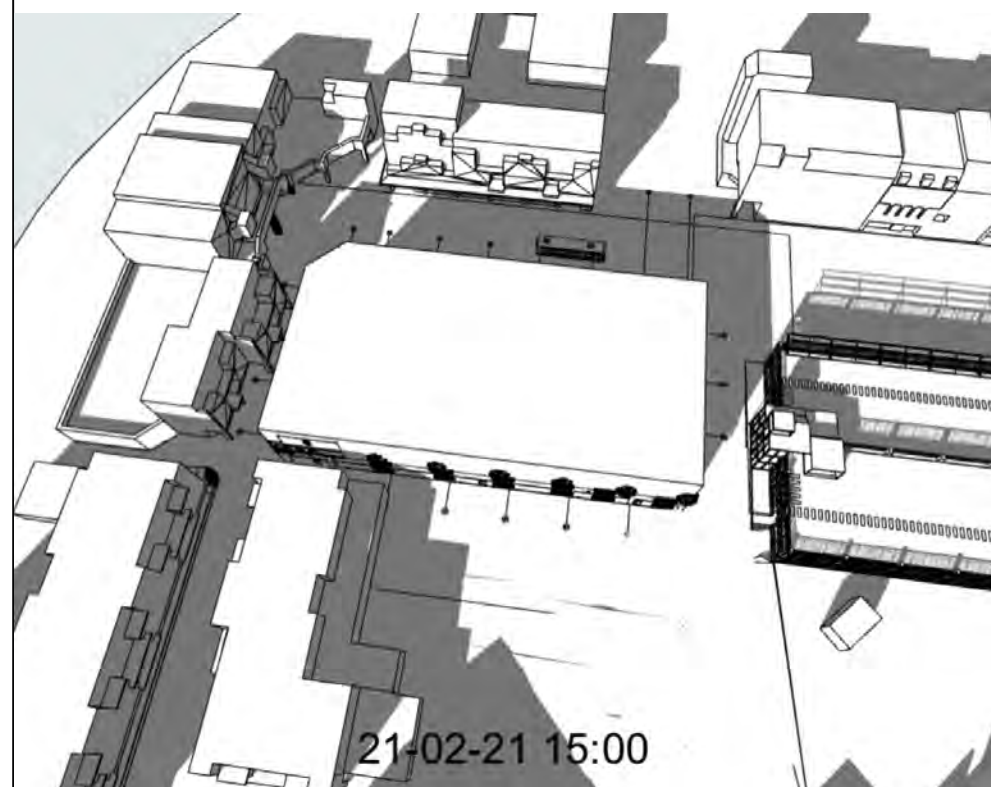
-  Bestemmingsplan 2005 - bouwenvelop
-  Bestemmingsplan 2020 - bouwenvelop



Indeling eerste verdieping
 - woonkamer ad voorgevel
 - keuken ad zijgevel
 - eetkamer ad achtergevel

Nieuwe toestand

Doorsnede A-A - Bestaand en nieuw



BEZONNING BESTEMMINGSPLAN 2020 21 FEBRUARI Datum



KONING
DE ARCHITECTEN
www.dekoning.com

Projectnaam

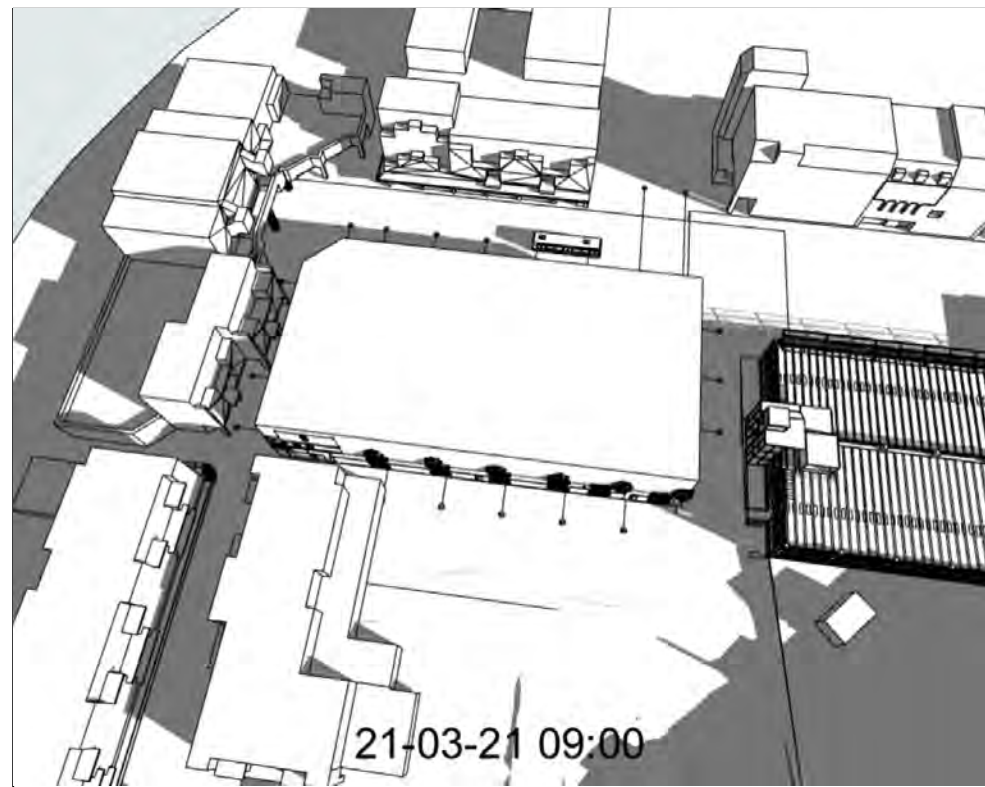
Naam opdrachtgever

1:

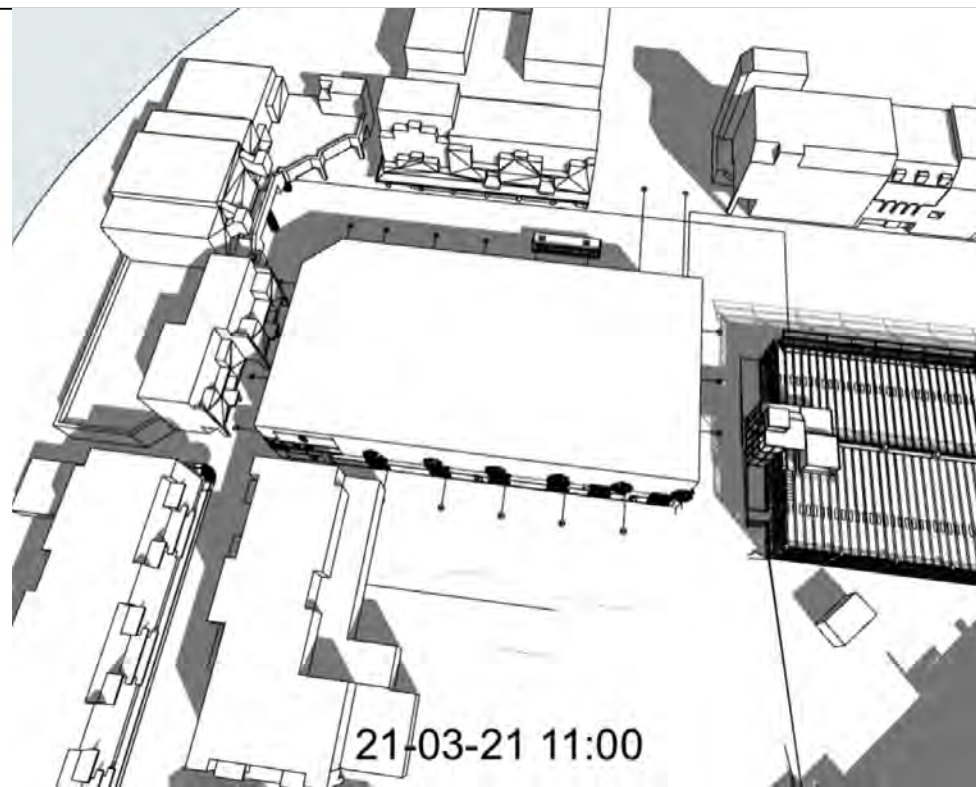
293

a:
b:
c:

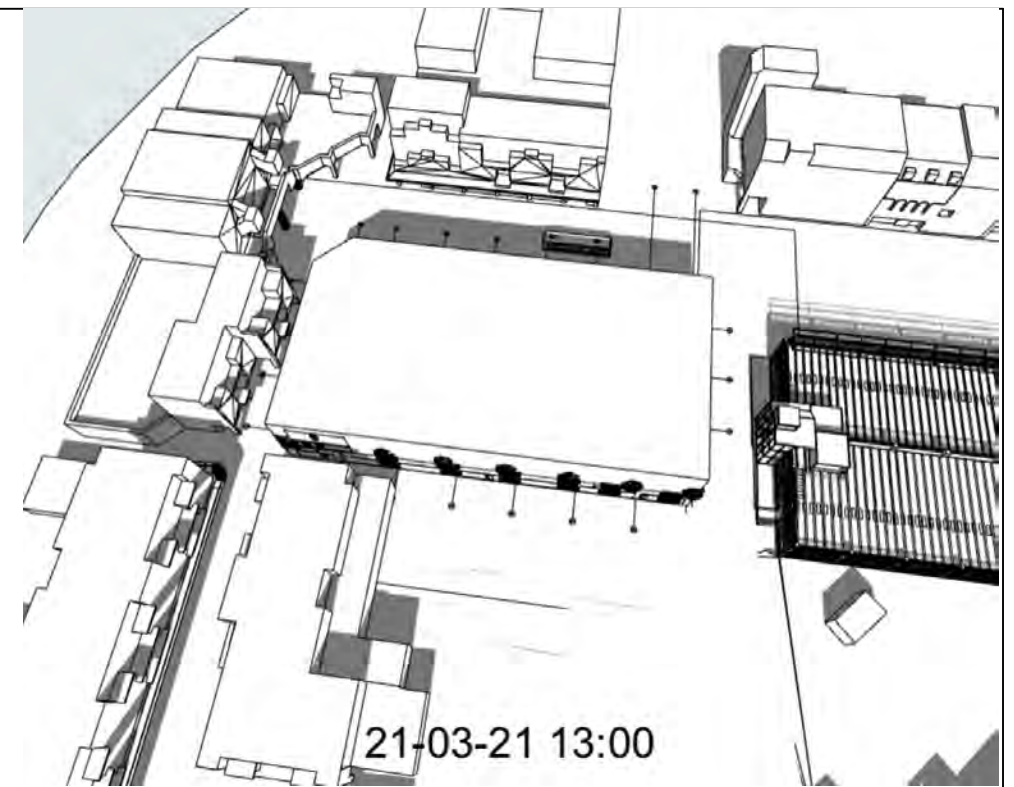
21-02



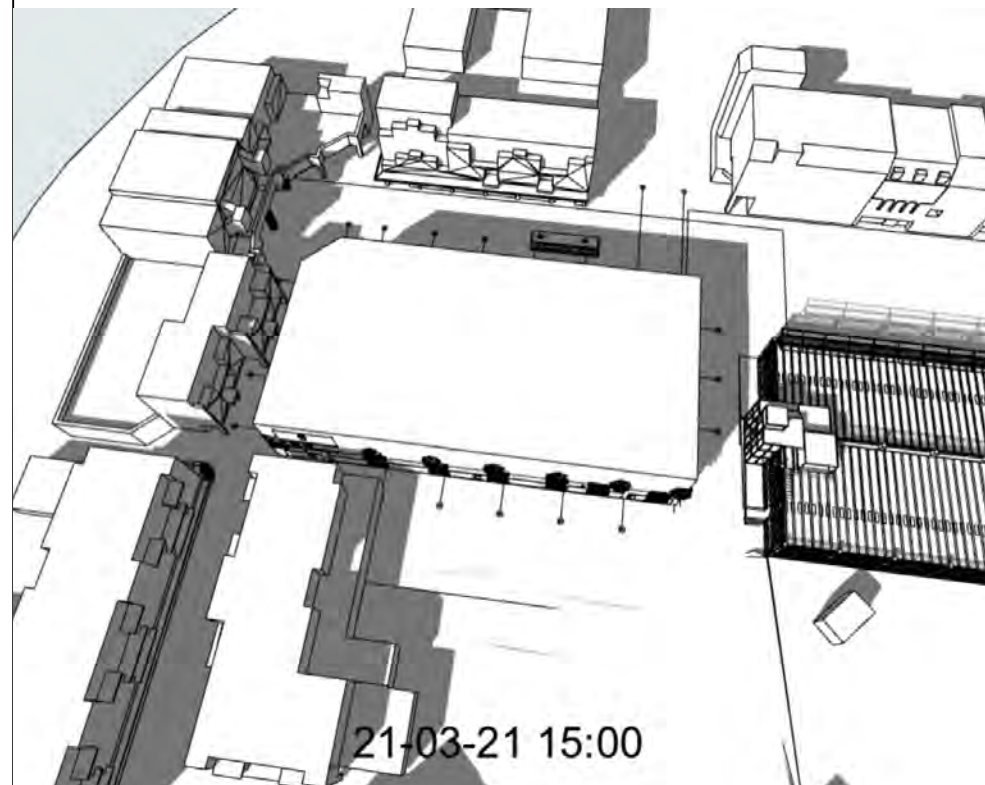
21-03-21 09:00



21-03-21 11:00



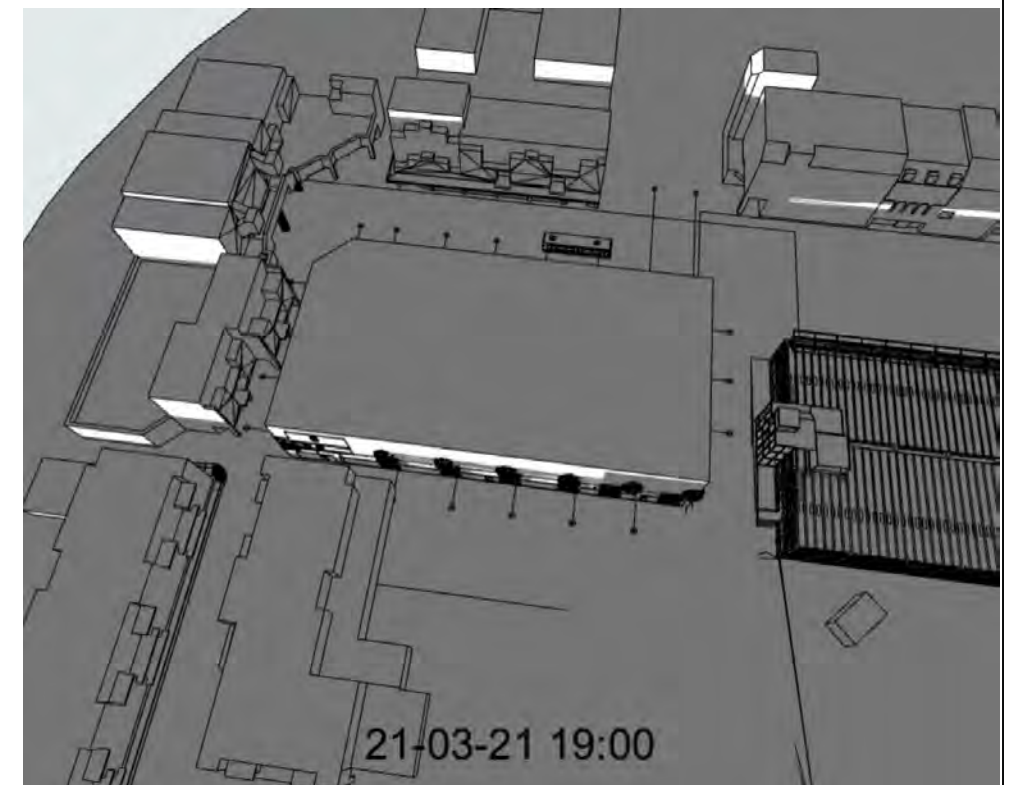
21-03-21 13:00



21-03-21 15:00



21-03-21 17:00



21-03-21 19:00

BEZONNING BESTEMMINGSPLAN 2020 21 MAART



KONING
DE ARCHITECTEN
www.dekoning.com

Projectnaam

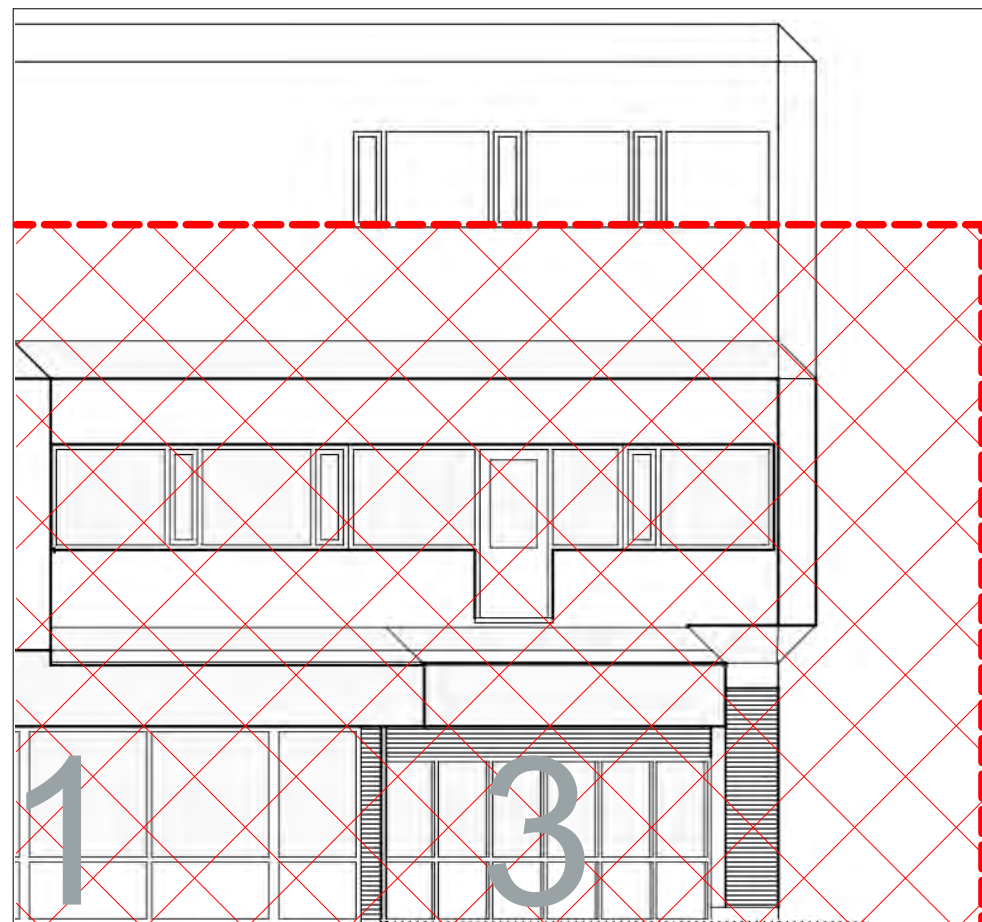
Naam opdrachtgever

1:

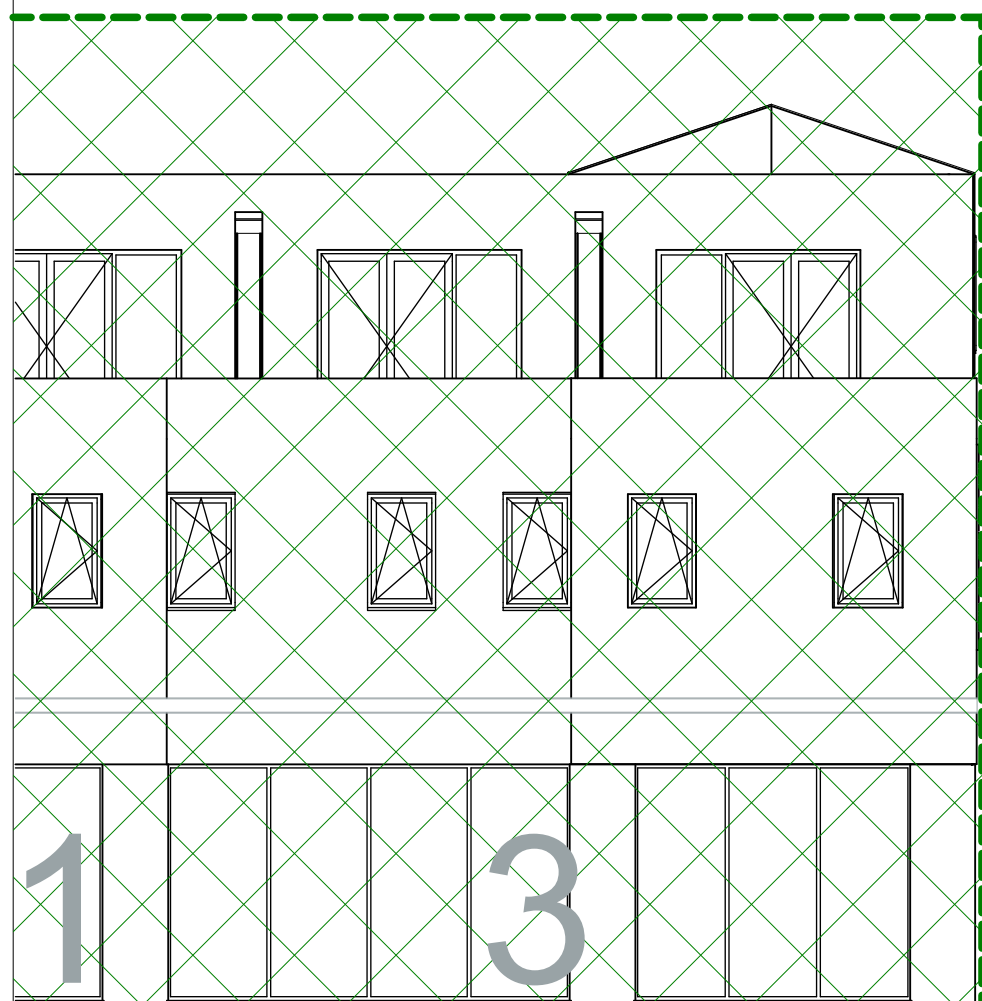
293

a:
b:
c:

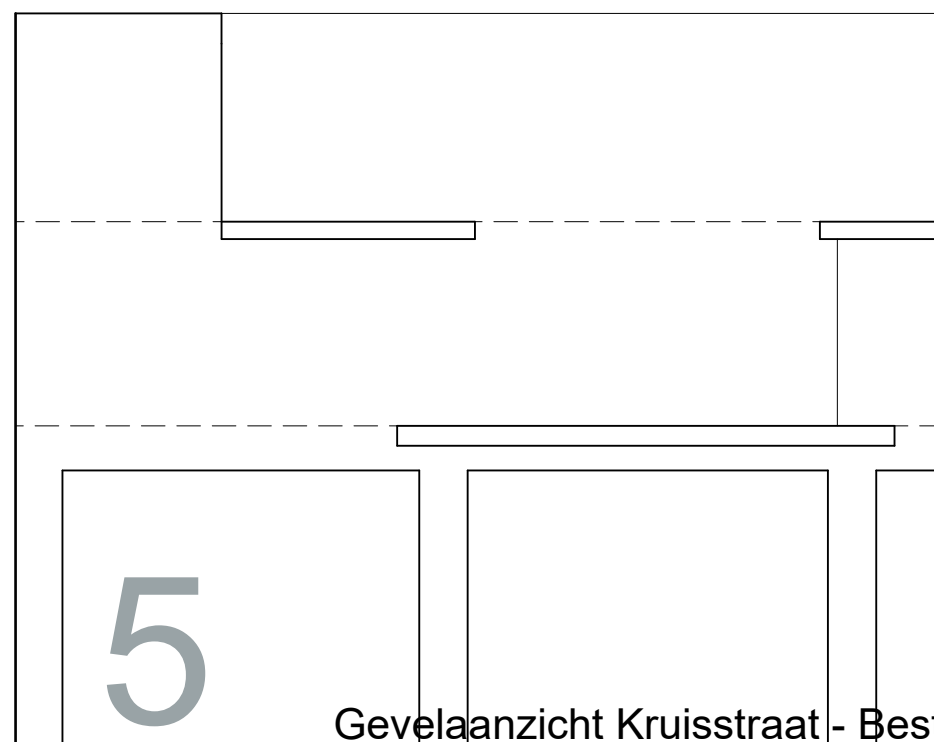
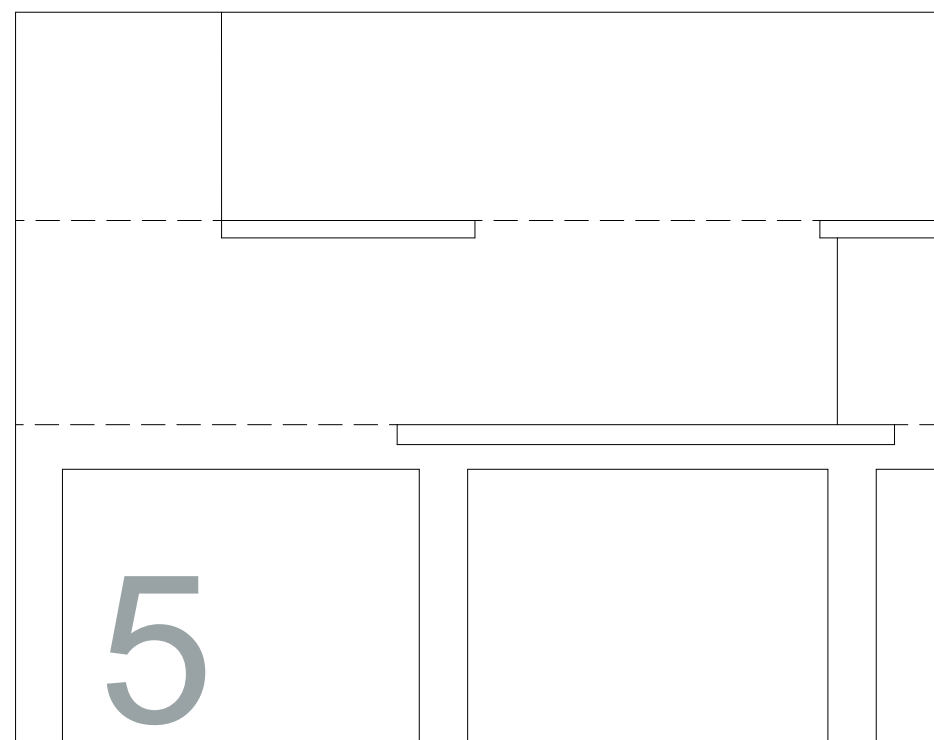
21-03



Bestaand



Nieuw



-  Bestemmingsplan 2005
- bouwenvelop
-  Bestemmingsplan 2020
- bouwenvelop

Gevelaanzicht Kruisstraat - Bestaand en nieuw



Plein en Sluis Centrum Almere Haven
Hoorne Vastgoed

Schaal Datum
1: 100 bij A3 29/06/2020
a: e:
b: f:
c: g:

904



View Bestaand en Nieuw



Plein en Sluis in Almere Haven
Hoorne Vastgoed

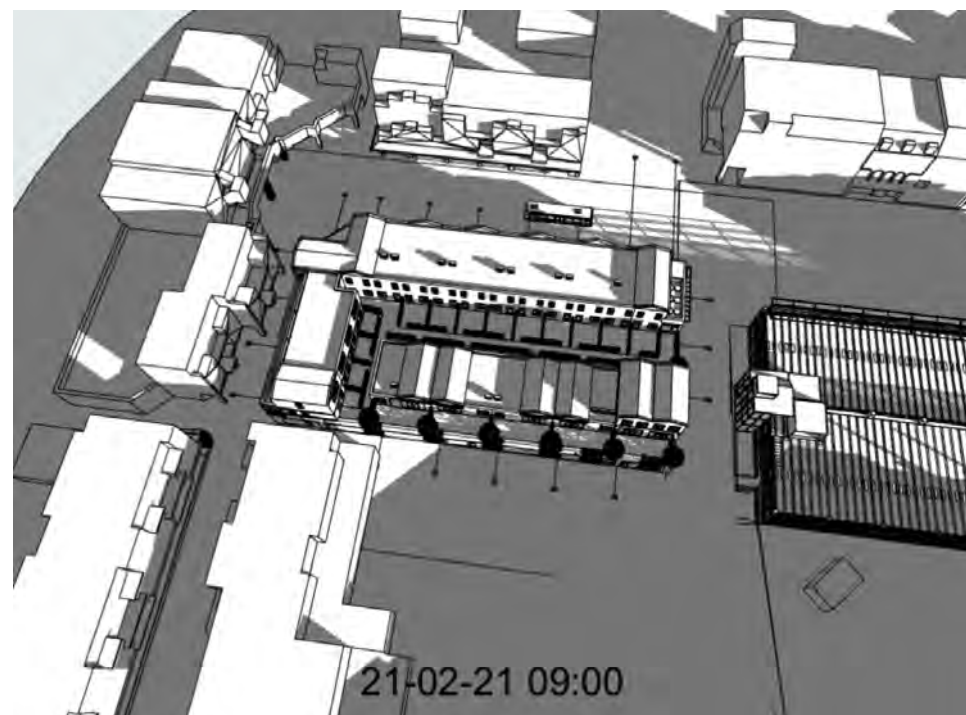
Schaal Datum

1: 393

28/05/2020

a: e:
b: f:
c: g:

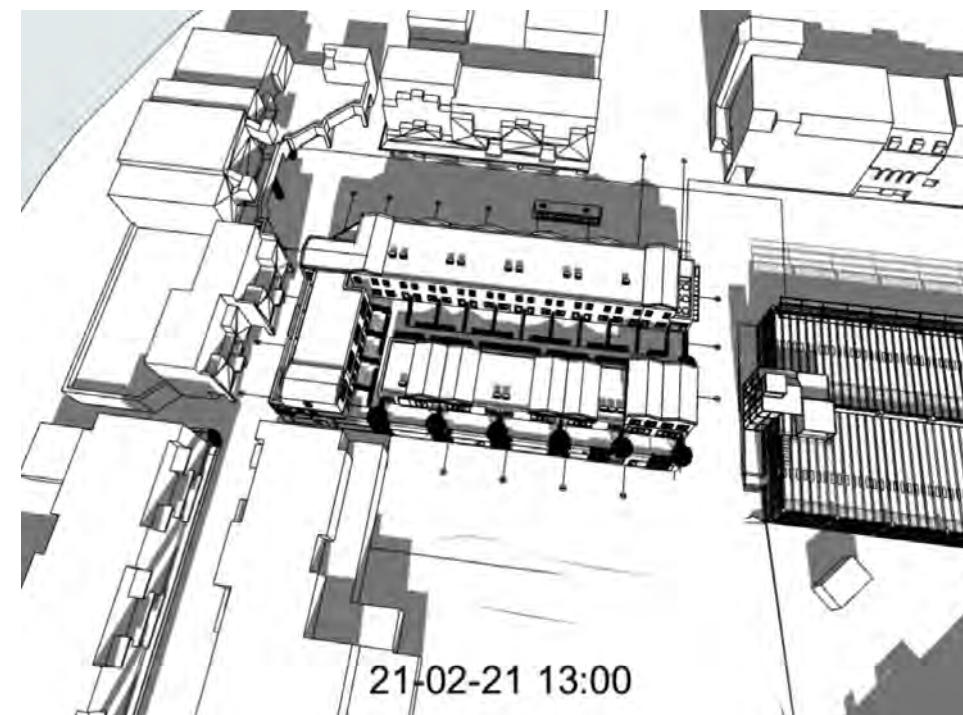
905



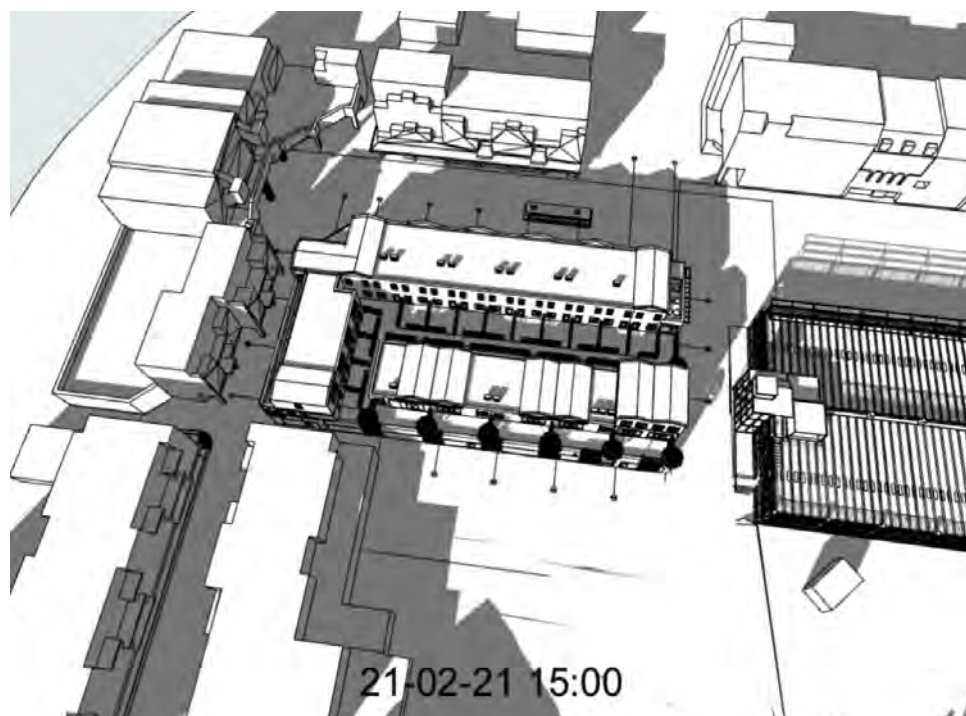
21-02-21 09:00



21-02-21 11:00



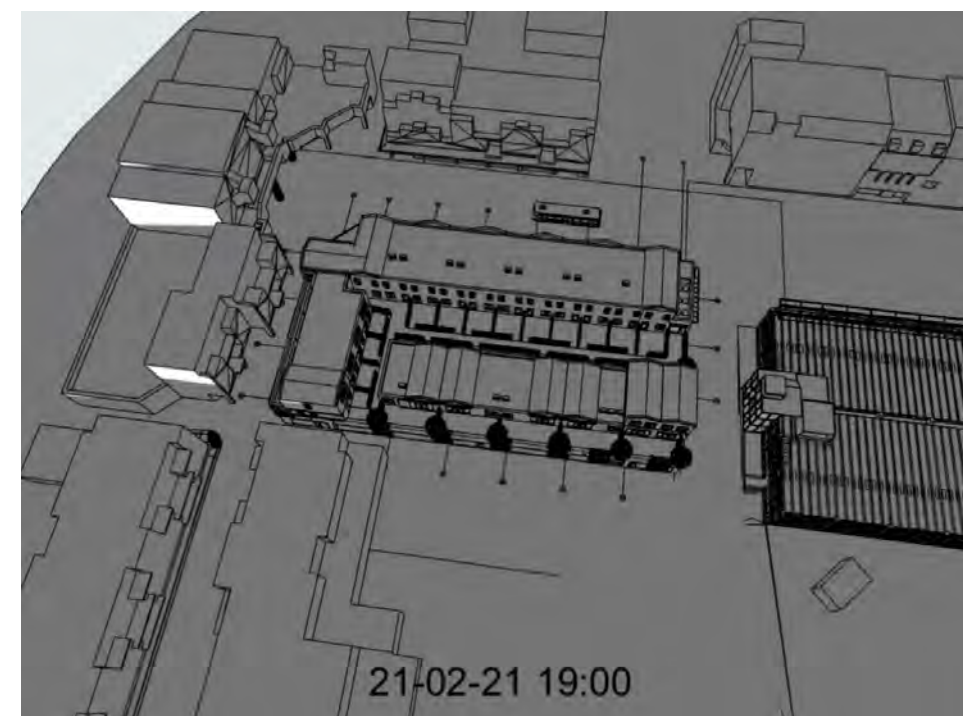
21-02-21 13:00



21-02-21 15:00



21-02-21 17:00



21-02-21 19:00

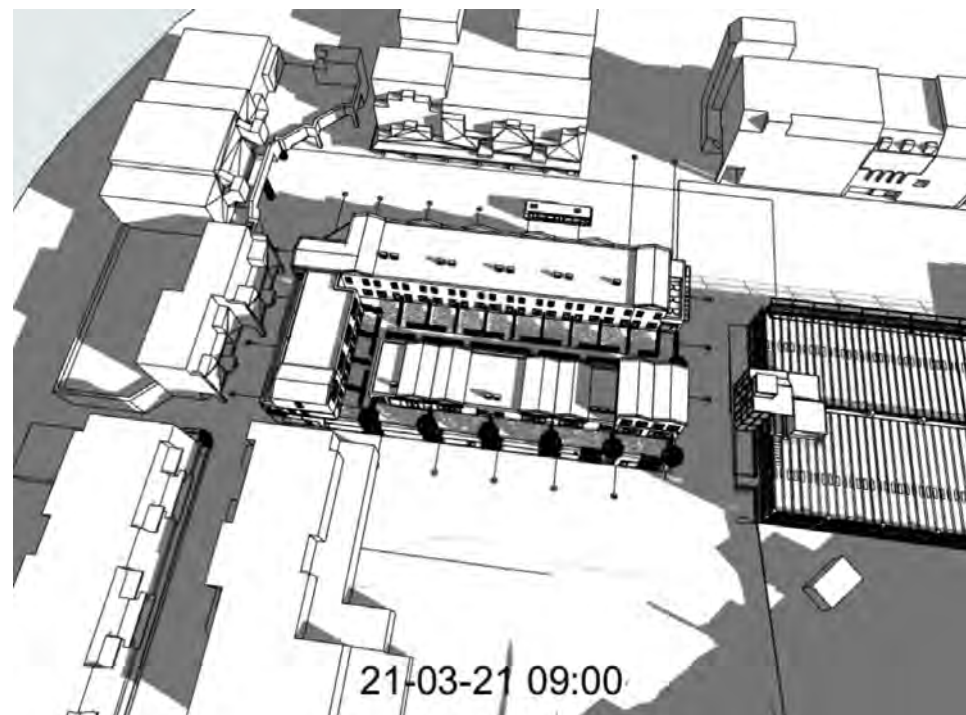
BEZONNING NIEUWBOUW 21 FEBRUARI



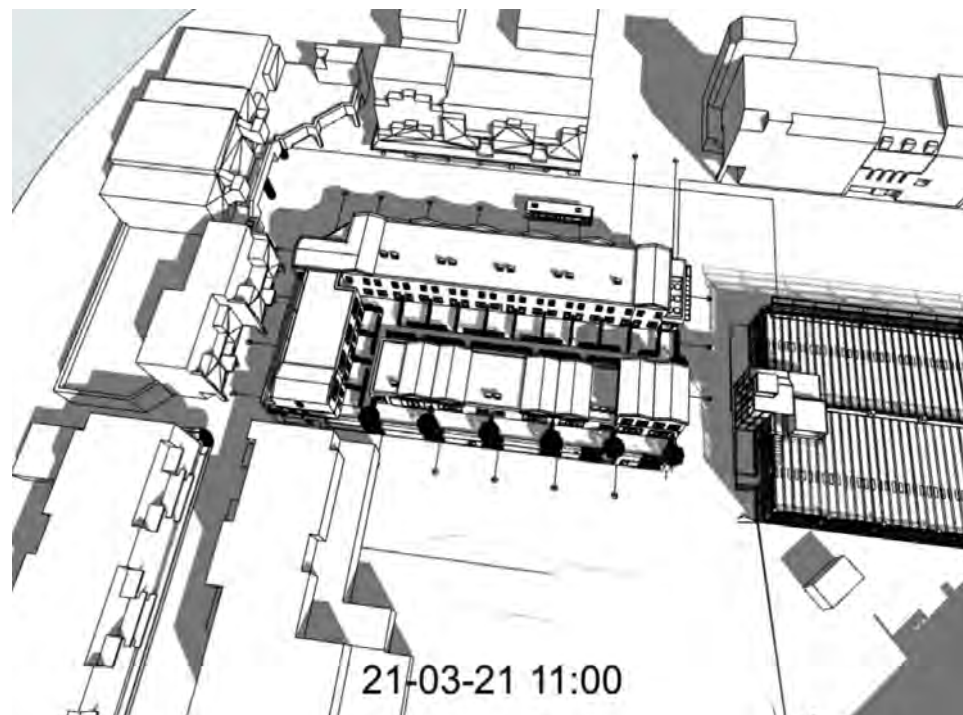
Projectnaam
Naam opdrachtgever

Schaal Datum
1: 293
a:
b:
c:

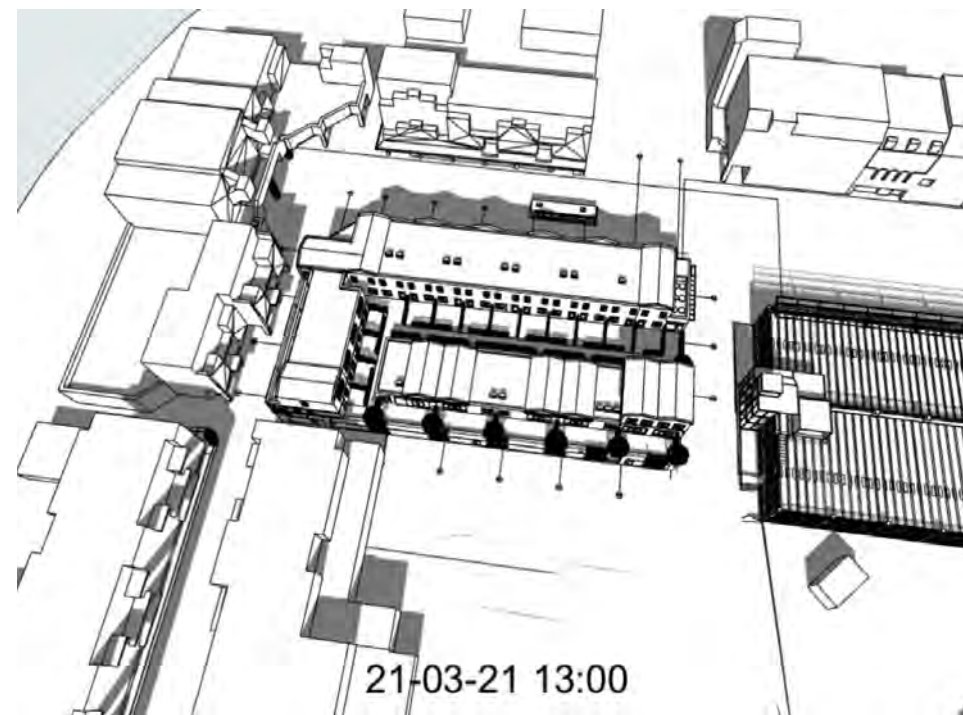
21-02



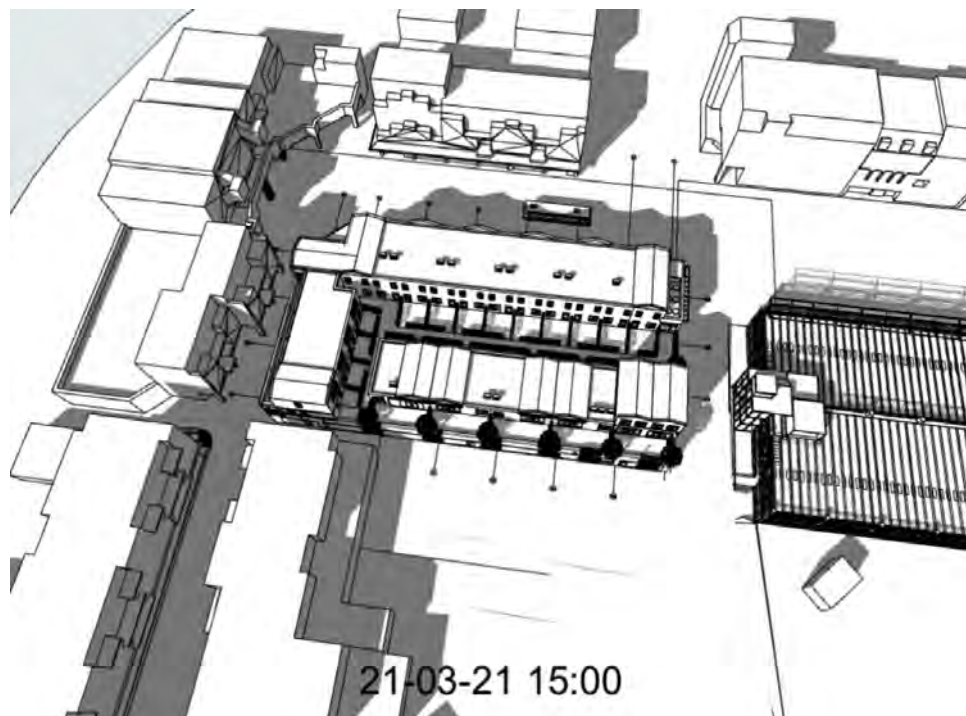
21-03-21 09:00



21-03-21 11:00



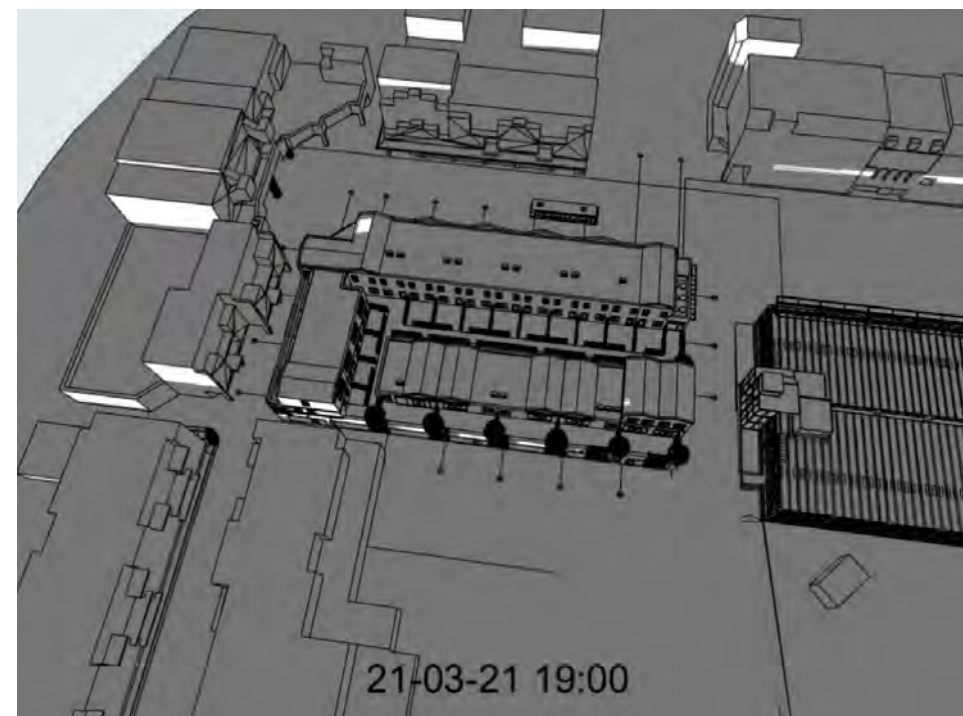
21-03-21 13:00



21-03-21 15:00



21-03-21 17:00



21-03-21 19:00

BEZONNING NIEUWBOUW 21 MAART



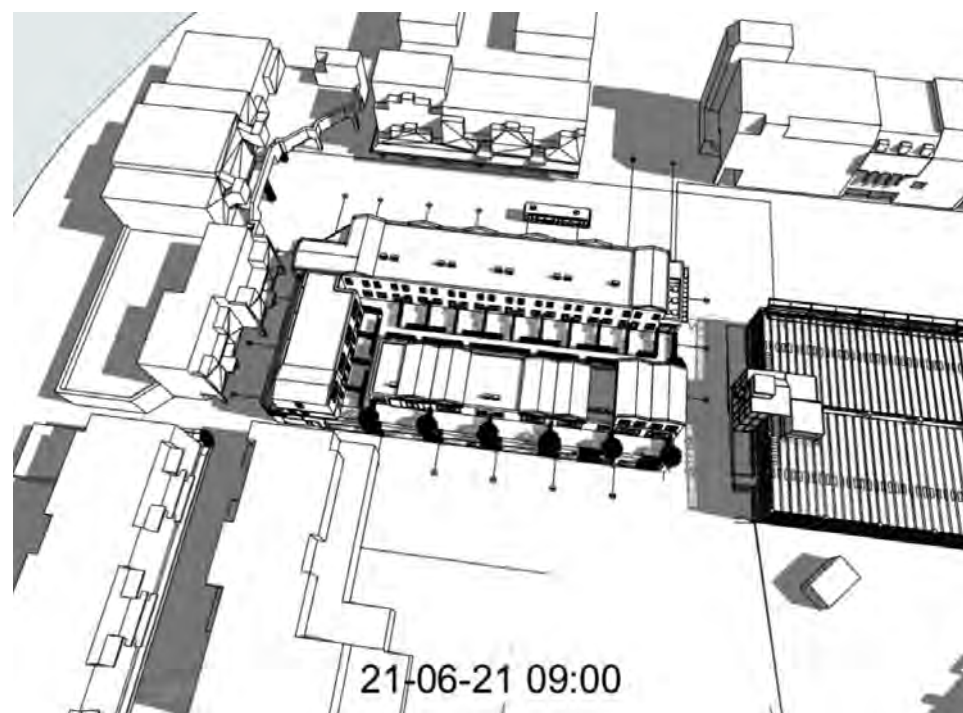
Projectnaam
Naam opdrachtgever

Schaal Datum

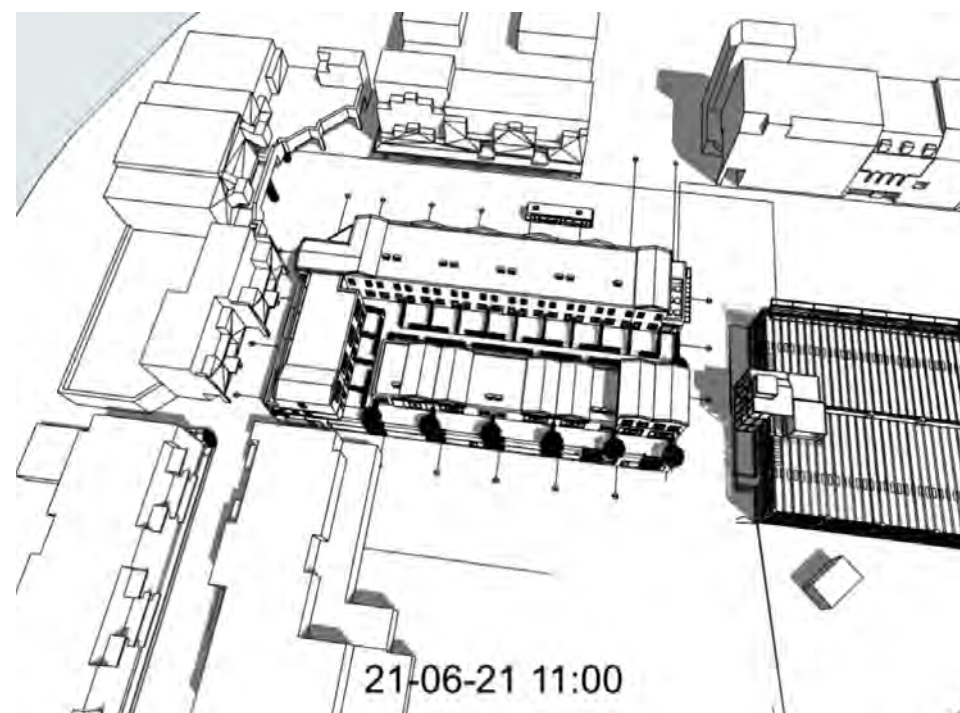
1: 293

a:
b:
c:

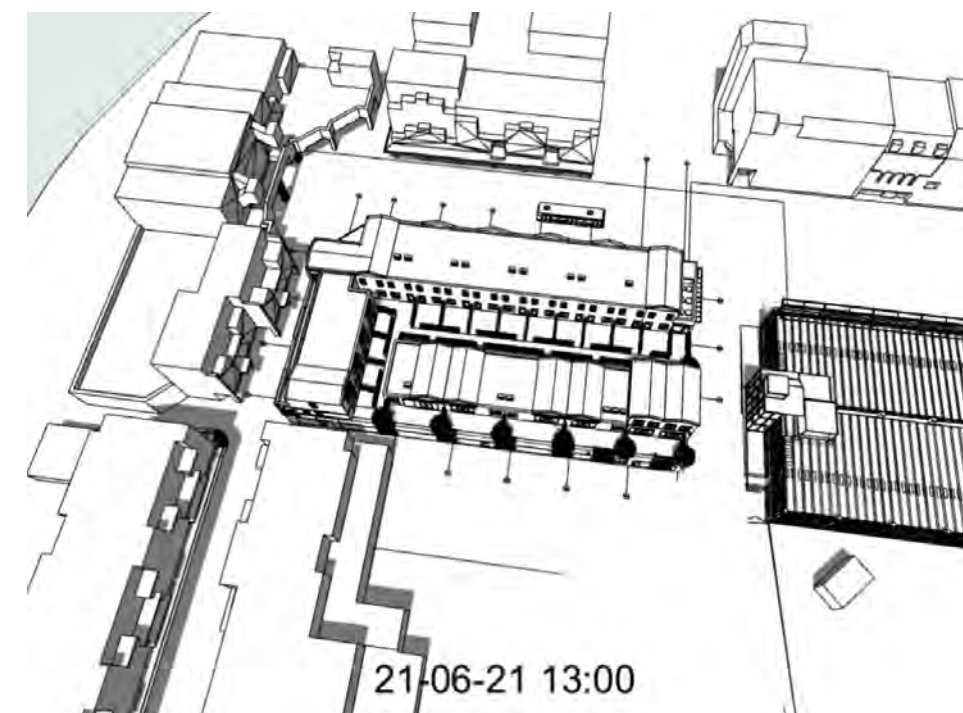
21-03



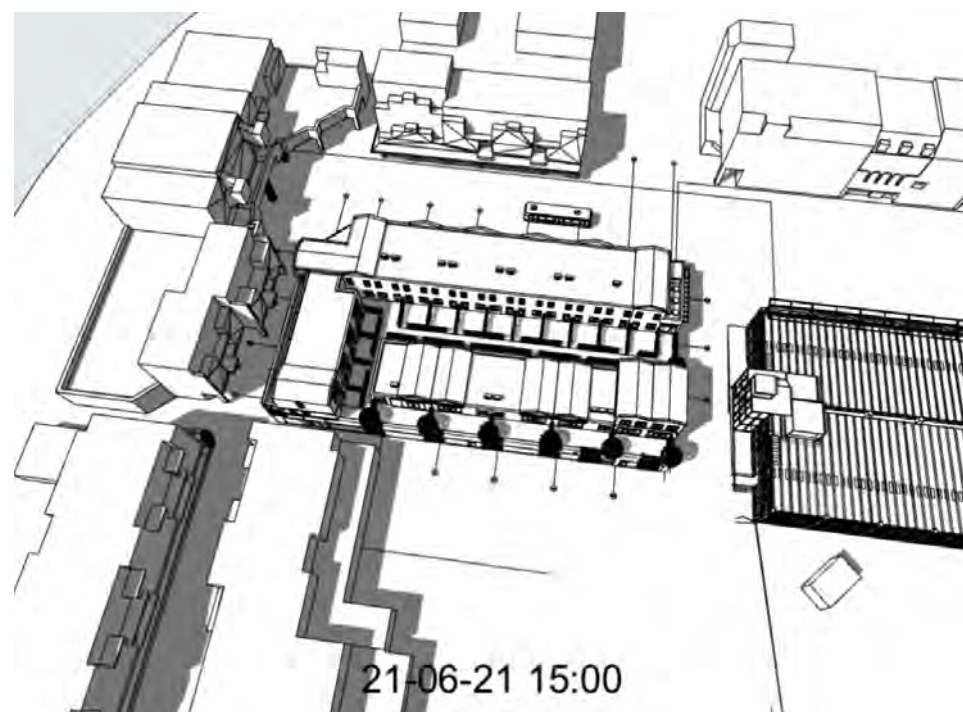
21-06-21 09:00



21-06-21 11:00



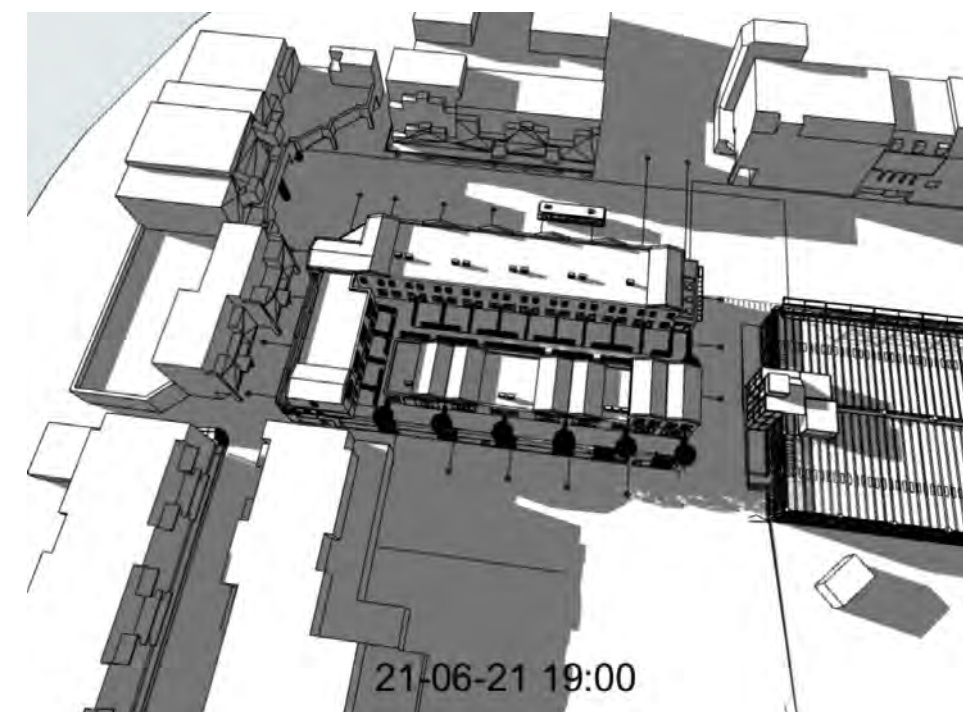
21-06-21 13:00



21-06-21 15:00



21-06-21 17:00



21-06-21 19:00

BEZONNING NIEUWBOUW 21 JUNI



Projectnaam
Naam opdrachtgever

Schaal Datum

1: 293

a:
b:
c:

21-06

Bijlage 3

Informatieavonden bestemmingsplannen “Kruisstraat
Almere Haven” en “Appartementen Sluis Almere
Haven”

Informatieavond 25 april 2018

Vernieuwing Vomar en omgeving Sluis

Verslag Informatieavond

Woensdagavond 25 april, Goede Rede Almere

Aanleiding

Woensdagavond 25 April vond de eerste informatieavond plaats in de Goede Rede, rondom de werkzaamheden die de komende tijd uitgevoerd gaan worden in en rond het gebied van de Vomar voordeelmarkt en Sluis parkeergarage in Almere Haven. Het was een druk bezochte avond door omwonenden, (toekomstig) bewoners en ondernemers, die tijdens deze avond zijn meegenomen in de verschillende planonderdelen van de werkzaamheden. Er zijn veel wensen, ideeën opmerkingen of punten van zorg geuit die nu meegenomen worden in de opvolgende participatie bijeenkomsten waar mensen zich nog steeds voor op kunnen geven via www.pleinensluis.nl of door een mail te sturen naar info@almere.nl.

Programma van de avond

De avond was opgedeeld in verschillende onderdelen; enerzijds plenaire onderdelen en anderzijds was er een informatiemarkt waarbij de aanwezigen zelf rond konden lopen om meer informatie te ontvangen voor de onderdelen waar zij geïnteresseerd in waren. Allereerst werden verschillende specialisten plenair voorgesteld die elk een toelichting gaven op hun onderdeel;

- Maarten Pel en Johan van Dijk vanuit de gemeente Almere over het gehele project en haar context, de parkeergarage en het openbaar gebied.
- Frank de Koning vanuit Koning Architecten over de woningbouw boven de Vomar voordeelmarkt en het appartementencomplex aan de kopse kant van de Sluis parkeergarage.
- Philip Bruinhard vanuit Hoorne Vastgoed over de Vomar voordeelmarkt renovatie.
- Mirella Hilgenkamp vanuit Monkeypod Academy over het participatietraject.





Informatiemarkt

Na deze toelichting was er de ruimte voor de aanwezigen om rond te lopen op de informatiemarkt om meer te horen en te zien over de volgende onderwerpen;

- Renovatie Sluis parkeergarage
- Herinrichting openbaar gebied
- Woningbouw
- Renovatie Vomar voordeelmarkt
- Participatietraject

Elk onderwerp werd verder toegelicht door de specialisten en was voorzien van informatieborden waarop mensen hun ideeën, wensen, opmerkingen en zorgen konden achterlaten. Deze input wordt meegenomen in het verdere participatietraject. Een samenvatting van de input en de meest gestelde vragen per onderdeel vindt u in de bijlage.

Afsluiting

Na het bezoeken van de informatiemarkt werd de avond afgesloten met een plenair gedeelte waarin voor iedereen nog een korte toelichting werd gegeven op de meest gestelde vragen en de antwoorden per onderdeel. Als laatste werd er nog een toelichting gegeven over het participatietraject dat hierna volgt. Deze zal bestaan uit twee avonden waarin wordt toegewerkt naar verschillende scenario's voor de planonderdelen die door de gemeente worden meegenomen in de verdere ontwerpen.



Sluis parkeergarage



Input en aandachtspunten:

- Verzoek om cameratoezicht vanwege hangjongeren en vandalisme
- Aantal parkeerplekken zal in het gebied verminderen terwijl de parkeerbehoefte wellicht groter wordt. Er zal onderzoek worden gedaan naar de parkeerbalans in het gebied, bij krapte parkeren werd voorgesteld om een extra laag met parkeren bovenop de bestaande parkeergarage te plaatsen of/en parkeren onder het appartementencomplex te voorzien.
- Positief gestemd over verduurzaming (zonnepanelen op het dak, LED verlichting in de garage)
- Herkenbaarheid entrees voor de auto van belang (is nu niet duidelijk, zeker voor bezoekers)
- Opgangen voetganger goed afstemmen op looproutes naar het winkelgebied en horeca havenkom
- Realisatie ondergronds afval depot zoals afgesproken. Nu last van stank en rattenoverlast. Is bekend bij Vergunning en Handhaving

Meest gestelde vragen:

Q Wordt het betaald parkeren?

A Nee het wordt geen betaald parkeren, dit kan door inkomsten vanuit grondverkoop, evt. aangevuld met extra fonds

Herinrichting openbaar gebied



Input en aandachtspunten:

- Overlast vanwege hangjongeren
- Fietspad is niet af
- Meenemen optie verplaatsing bushalte
- Meer groen en open, parkeerplaatsen weghalen
- Meer ruimtelijkheid
- Duidelijk looproute naar horeca
- Plein herinrichten naar een echt plein; evt. door het opschuiven van de bushalte in de richting van parkeergebouw en bus te gast laten zijn ter hoogte van Vomar
- Aandacht voor bevoorradingsroutes van de vrachtwagens
- Mogelijkheid voor afsluiting van de havenkom voor auto's op mooie en drukke dagen; dat gebeurt nu ook, maar met allemaal tijdelijke borden. Bewoners hebben de auto's liever aan de achterkant dan aan de voorkant.

Meest gestelde vragen:

-

Woningbouw



Input en aandachtspunten:

-

Meest gestelde vragen:

Q Voor wie wordt er gebouwd, welke doelgroepen en segmenten?

A In de basis worden de appartementen gebouwd in de vrije sector, net boven de sociale grens. Er is nog geen doelgroep of segment aangewezen.

Q Waarom komen er geen sociale huurwoningen en starterswoningen.

A De gemeente wil graag differentiatie in het woningaanbod, daarom is er voor een ander segment gekozen.

Q Hoe hoog wordt er gebouwd (i.v.m. bezonning en schaduw)?

A Dit is nog niet bekend en onderdeel van de participatie. Boven de winkel zal het gaan om 2 of 3 woonlagen, dit is gemiddeld 10 tot 13 meter hoogte.

Q Worden de woningen boven de winkel koop of huur?

A Het is nog niet bekend of de woningen koop of huur worden. Dat is mede afhankelijk van het definitieve aantal en de typologie.

Renovatie Vomar voordeelmarkt



Input en aandachtspunten:

- Beperking overlast laden- en lossen meenemen in planuitwerking inrichting openbaar gebied en onderzoek alternatief toegepaste materieel laden- en lossen door de Vomar Voordeelmarkt.

Meest gestelde vragen

Q Hoe groot wordt de winkel en hoe komt deze eruit te zien?

A De huidige supermarkt is ongeveer 1.400 m² en wordt uitgebreid met circa 300 m².

De winkel krijgt een compleet nieuwe inrichting. Van deze inrichting zullen wat referentiebeelden op de website worden geplaatst.

Q Welke duurzaamheidsmaatregelen worden er getroffen?

A De winkel wordt gasloos gemaakt en daarnaast zullen Led-verlichting worden aangebracht en o.a. de koelingen worden afgedekt.

Q Het huidige laden en lossen veroorzaakt enige overlast. Kan dat opgelost worden door bijvoorbeeld in pandig laden- en lossen?

A De winkel is te laag om een in pandige oplossing voor het laden- en lossen te maken. De huidige ervaren overlast wordt op drie onderdelen ervaren:

1. Het klappen van de karretjes
2. Het ratelen van de
3. Muziek en luide stemmen tijdens het laden en lossen in de vroege ochtend.

Bij de planuitwerking van het openbaar gebied zal oa gezien worden of de punten 1 en 2 opgelost of verminderd kunnen worden door het toepassen van een gladde bestrating

Renovatie Vomar voordeelmarkt



Meest gestelde vragen:

en anderzijds of een ander type karretjes toegepast kan worden (plastiek of met rubberen wieltjes). Punt 3 is een nadere instructie naar de winkelmanager.

Q Welke maatregelen worden genomen ter beperking van bouwoverlast

A Bouwterrein wordt afgeschermd met bouwschuttingen, aan- en afvoer zoveel mogelijk aan de achterzijde dan wel aan de zijde van de parkeergarage. Geluid en trillingen gaan gepaard met sloopwerk, maar zal tot een minimum worden beperkt. Ook voor de supermarkt geldt dat de klanten zo min mogelijk hinder van de bouwwerkzaamheden dienen te ondervinden.

Q Bij wie kunnen vragen over de bouw of klachten worden gemeld?

A Via info@almere.nl kunnen vragen en/of klachten worden gemeld, vanuit daar zal het doorgestuurd worden naar de juiste partij.

Q Hoe ziet de bouwfasering eruit en blijft de supermarkt open?

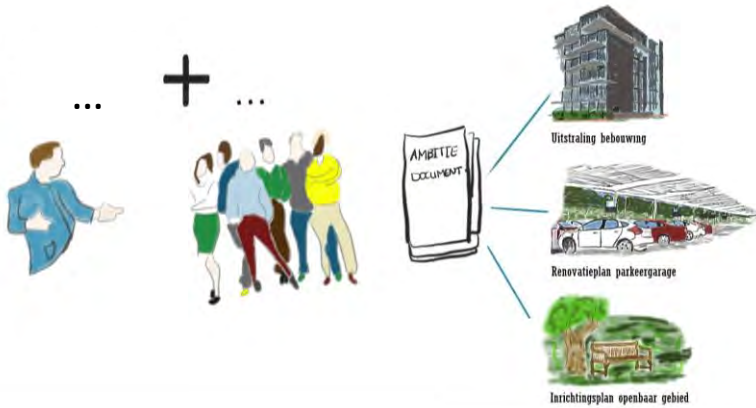
A De winkel wordt in 2 fasen verbouwd. De 1^e fase is aan de busbaanzijde vanaf mei t/m juli. De winkel gaat dan 2 dagen dicht. En de laatste fase is in okt 2018 – feb 2019. De winkel gaat dan maximaal 5 dagen dicht.

Meest gestelde vragen:

Q Waarom gaat de Vomar niet naar een andere locatie en in zijn geheel omgebouwd tot nieuwe woningen?

A Er is geen andere locatie beschikbaar voor de Vomar. Daar is wel naar gekeken, maar dit is niet mogelijk.

Participatie



Input en aandachtspunten

-

Meest gestelde vragen

Q Wanneer gaat de eerste bijeenkomst plaatsvinden, is dat 15 mei?

A Dit is een streefdatum was maar wellicht wordt dit aangepast, we laten dat z.s.m. weten.

Q Waar gaat de participatieavond plaatsvinden?

A Dit hangt af van het aantal deelnemers en wordt later bekend wordt gemaakt.

Q Hoe ziet het participatietraject eruit?

A Er worden 2 avonden georganiseerd waarin we toewerken naar een aantal scenario's die door de gemeente verder meegenomen kunne worden in de planvorming.

Q Als ik meer wil weten over de invulling van woningbouw; hoogte, type woningen heeft het dan zin aan te sluiten bij de participatie vonden?

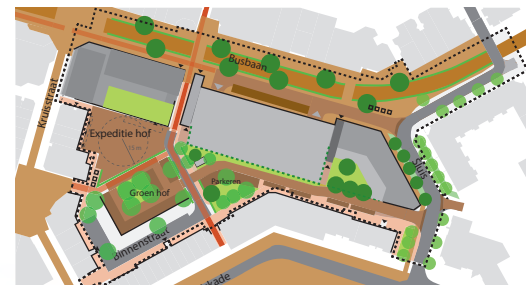
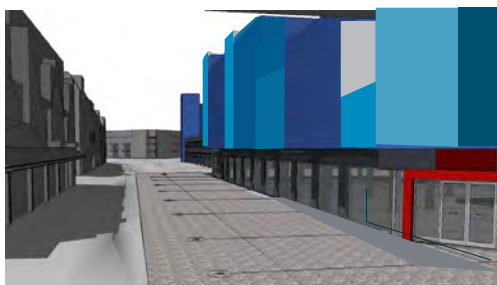
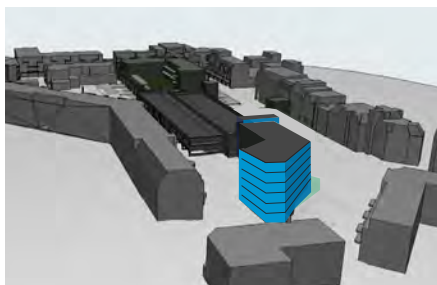
A Ja, dan wordt er verdere toelichting gegeven op deze vragen.

Informatieavond 10 juli 2018

10 juli

Bijeenkomst 2

Ontwikkeling vomar-sluis, centrum Almere Haven



Conclusies 1e bijeenkomst van 25 april

Parkeergarage

- Wordt GEEN betaald parkeren
- Verzoek om cameratoezicht vanwege hangjongeren en vandalisme
- Aantal parkeerplekken zal in het gebied verminderen terwijl de parkeerbehoefte wellicht groter wordt. Onderzoek heeft uitgewezen dat er voldoende parkeerplekken blijven: Bestaand: ca. 370 pp - wordt ca. 340 pp (waarvan ca. 280 pp in de parkeergarage). Behoefte is ca. 320.
- Positief gestemd over verduurzaming (zonnepanelen op het dak, LED verlichting in de garage)
- Herkenbaarheid entrees voor de auto van belang (is nu niet duidelijk, zeker voor bezoekers)
- Opgangen voetganger goed afstemmen op looproutes naar het winkelgebied en horeca havenkom
- Realisatie ondergronds afval depot zoals afgesproken. Nu last van stank en rattenoverlast. Is bekend bij Vergunning en Handhaving
- Varianten logistiek: entree auto, opgangen/entrees voetganger in relatie tot wandelroutes naar havenkom en winkelgebied: 1. Entree garage aan Sluis/voetg entree aan zijde Vomar, 2. Entree garage aan busbaan/voetg. Entree aan zijde Vomar en kop/blok Alliantie
- Maatregelen renovatie: benoemen maatregelen, zoals LED, vloer, groene facade aan busbaan, surveillance camera's, etc

Openbaar gebied

- Overlast vanwege hangjongeren
- Fietspad is niet af
- Meenemen optie verplaatsing bushalte
- Meer groen en open, parkeerplaatsen weghalen
- Meer ruimtelijkheid
- Duidelijk looproute naar horeca
- Plein herinrichten naar een echt plein; evt. door het opschuiven van de bushalte in de richting van parkeergebouw en bus te gast laten zijn ter hoogte van Vomar
- Aandacht voor bevoorradingsroutes van de vrachtwagens
- Mogelijkheid voor afsluiting van de havenkom voor auto's op mooie en drukke dagen; dat gebeurt nu ook,

Conclusies 1e bijeenkomst van 25 april

Woningbouw Sluis

- Ca. 28 appartementen in de vrije sector, net boven sociale grens , omdat de gemeente differentiatie woningaanbod wil realiseren
- De Alliantie ontwikkelt de woningen en houdt deze in eigendom

Gebouwhoogte:

- De hoogte is gelijk aan het appartementencomplex Sluiskade/Havenzicht
- Er zijn bezonningsstudies gemaakt van de toekomstige situatie

Supermarkt en woningbouw Vomar

- De Vomar wordt gemoderniseerd en uitgebreid. De huidige supermarkt is ongeveer 1.400m² en wordt uitgebreid met circa 300m²
- In plaats van kantoren komen er woningen boven de Vomar
- Ca. 20 Appartementen in de vrije sector, net boven sociale grens. Nog geen doelgroep of segment aangewezen
- Geen sociale huurwoningen omdat de gemeente differentiatie in het woningaanbod wil realiseren
- Hoorne Vastgoed ontwikkelt de woningen en houdt deze in eigendom of verkoopt deze

Gebouwhoogte:

- De hoogte is gelijk aan nabijgelegen appartementencomplexen aan Kruisstraat en Plein
- Er zijn bezonningsstudies gemaakt van de toekomstige situatie

Het voorstel



Legenda

Infra

- Auto - ringweg centrum
- Auto - toegang binnengebied en parkeergarage
- Fietsroute, deels onderdeel shared space
- Parkeren

Verblijfgebied

- Verblijfgebied busbaan shared space
- Verblijfgebied binnengebied

Groen en beplanting

- Gras
- Bomen bestaand
- Bomen nieuw
- Haag
- Groene gevel (parkeergarage)

Afvalinzameling

- Ondergrondse afvalcontainers

Maatregelen herinrichting openbaar gebied



Geplande ingrepen:

1. Maaiveld parkeerplekken verminderen in lijn met Parkeerbalans
2. Meer groen en ruimte: bestaande bomen en beplanting behouden en uitbreiden. Verplaatsen indien nodig.
3. Duidelijke routing naar winkels en horeca
4. Busbaan inrichten als attractieve zone in het centrum
5. Fietspaden en looproutes verduidelijken en afmaken
6. Ondergrondse Afval containers - koppelen aan routes waar de vrachtwagens van Reiniging bij kunnen komen.

Overig:

- Gratis parkeren blijft
- Mogelijkheid voor afsluiting van de havenkom
- Beperking overlast laden- en lossen meenemen in planuitwerking inrichting openbaar gebied
- Aandacht voor bevoorradingsroutes van de vrachtwagens
- Plein wordt geen 'echt' plein; door bovenbouw en busbaan en nabijheid Markt en Kruisstraat
- Verplaatsing bushalte niet mogelijk (verkeersveiligheid, afzetten en loopafstand voor o.a. mindervaliden, sociale veiligheid)

Principes



Indeling binnengebied



Busbaan - shared space



Sluis - onderdeel centrumring



Voetgangersnetwerk



Fietsnetwerk



Parkeren



Bevoorrading vomar



Behoud groen

Maatregelen parkeergarage



Geplande ingrepen:

Geplande ingrepen:

1. Verlichting (op zonne-energie)
2. Indeling met nieuwe en grotere parkeervakken in lijn met Parkeerbalans
3. Extra maaiveld parkeerplekken voorziede voor o.a. mindervaliden
4. Binnen en buiten verven
5. Aanbrengen hellingbaan bij Vomar en verplaatsen trappen
6. 'Vergroenen' dmv planten en bomen
7. Sloop 'portiersloge'
8. Aanpassen entrees
9. Duidelijke routing naar centrum en Sluiskade

Overig:

- Gratis parkeren blijft
- Veiligheid: camera's plaatsen - wordt onderzocht

Principes



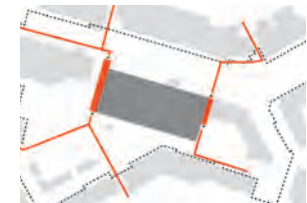
Inpassing in gehele blok



Entrees auto



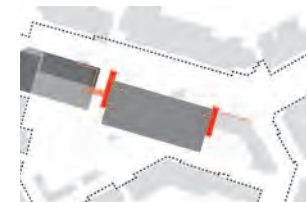
Kavel



Looproutes



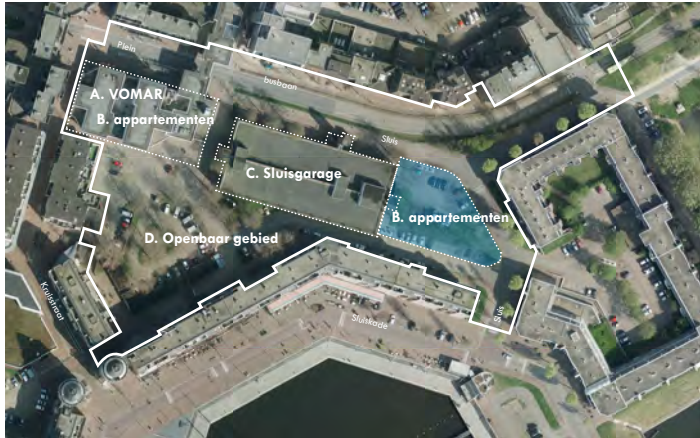
Uitstraling gevel



Toegangen woonbebouwing



Maatregelen woongebouw Sluis



Geplande ingrepen:

Programma, segment:

- Ca. 28 appartementen in de vrije sector, net boven sociale grens , omdat de gemeente differentiatie in het woningaanbod wil realiseren
- De Alliantie ontwikkelt de woningen en houdt deze in eigendom

Gebouwhoogte:

- De hoogte is gelijk aan het appartementencomplex Sluiskade/Havenzicht
- Er zijn bezonningsstudies gemaakt van de toekomstige situatie

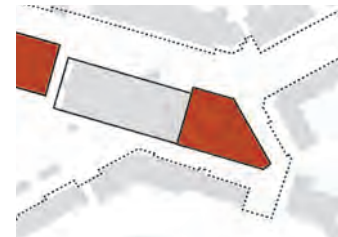
Principes



Inpassing in gehele gebouw



Aansluiting parkeergarage



Kavel



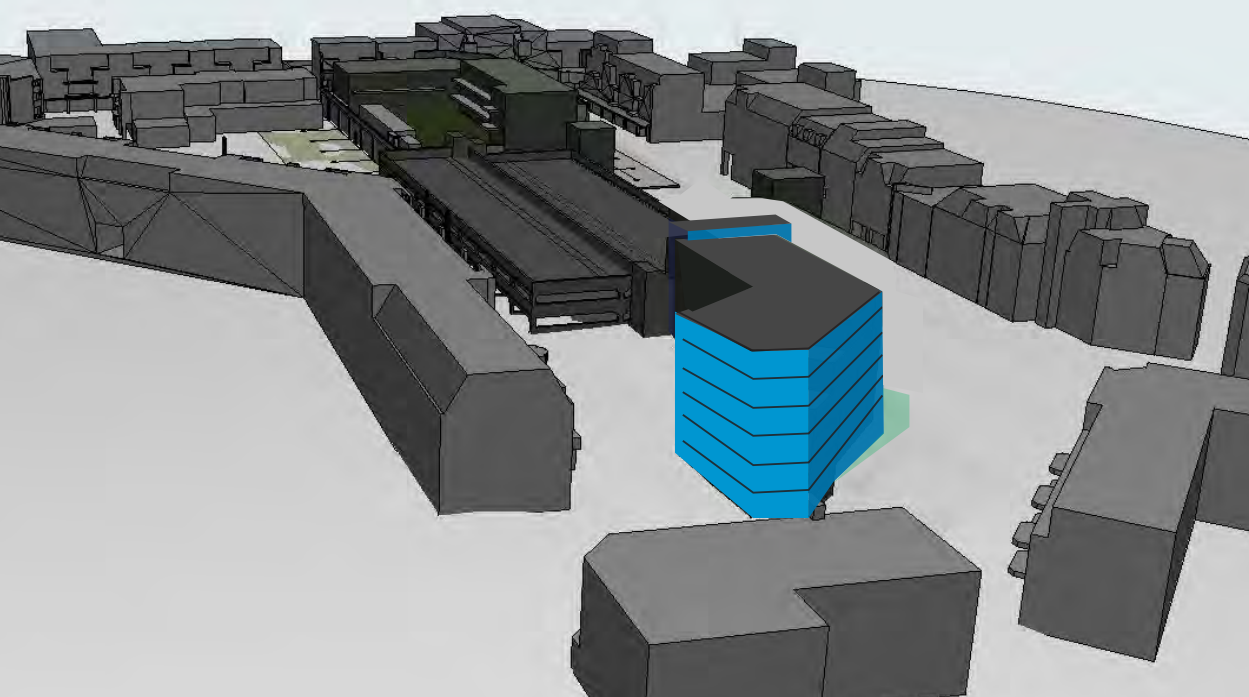
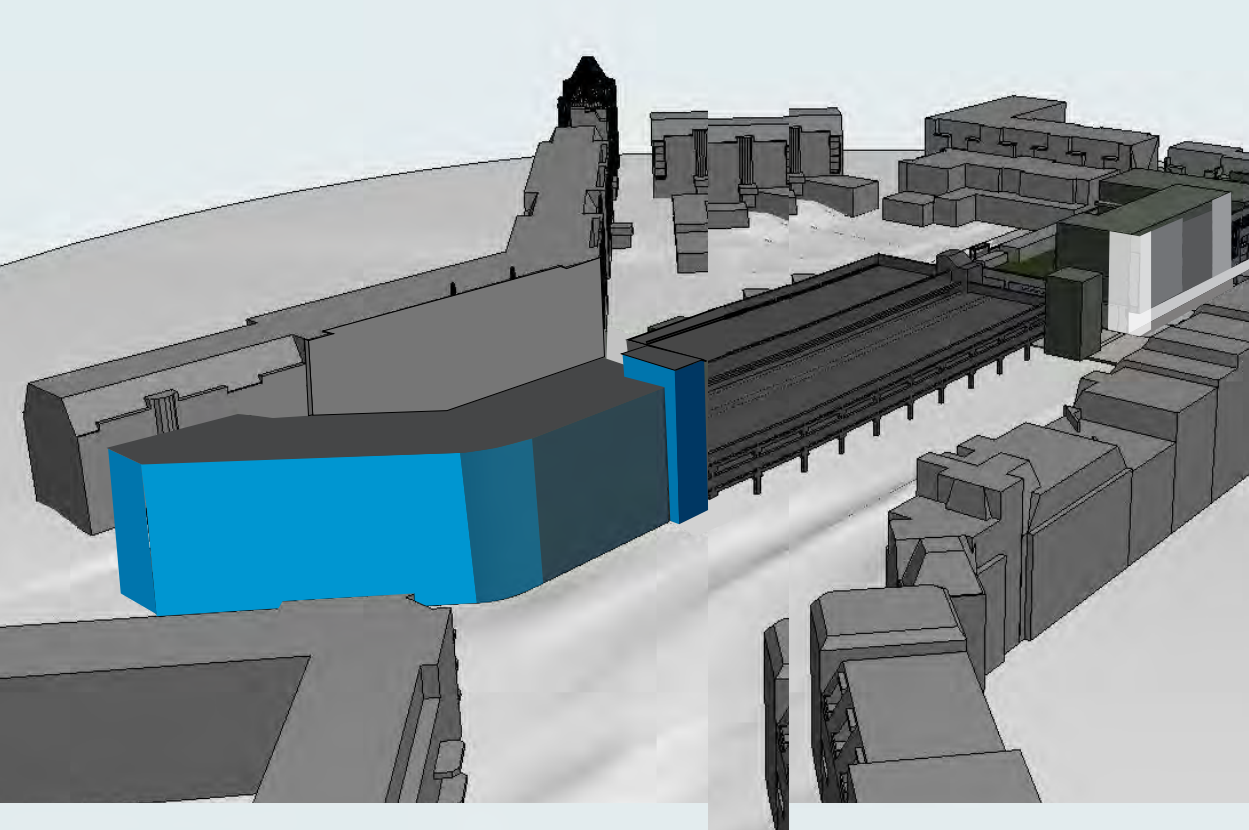
Overgang Sluisgebouw



Orientatie



Architect. accenten



Maatregelen Vomar



Geplande ingrepen:

Programma, segment:

- De Vomar wordt gemoderniseerd en uitgebreid. De huidige supermarkt is ongeveer 1.400m² en wordt uitgebreid met circa 300m²
- In plaats van kantoren komen er woningen boven de Vomar
- Ca. 20 Appartementen in de vrije sector, net boven sociale grens. Nog geen doelgroep of segment aangewezen
- Geen sociale huurwoningen omdat de gemeente differentiatie in het woningaanbod wil realiseren
- Hoorne Vastgoed ontwikkelt de woningen en houdt deze in eigendom of verkoopt deze

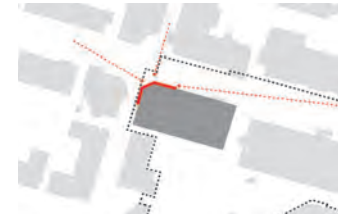
Gebouwhoogte:

- De hoogte is gelijk aan nabijgelegen appartementencomplexen aan Kruisstraat en Plein
- Er zijn bezonningsstudies gemaakt van de toekomstige situatie

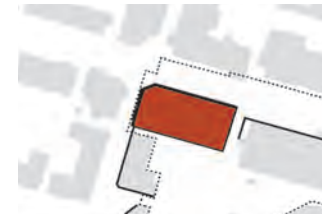
Principes



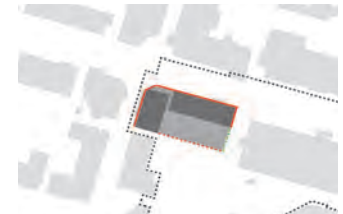
Inpassing in gehele blok



Verbijzondering



Supermarkt



Orientatie



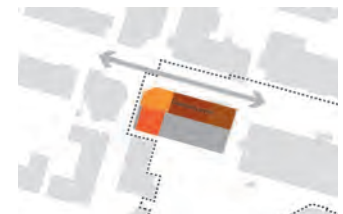
Woningen



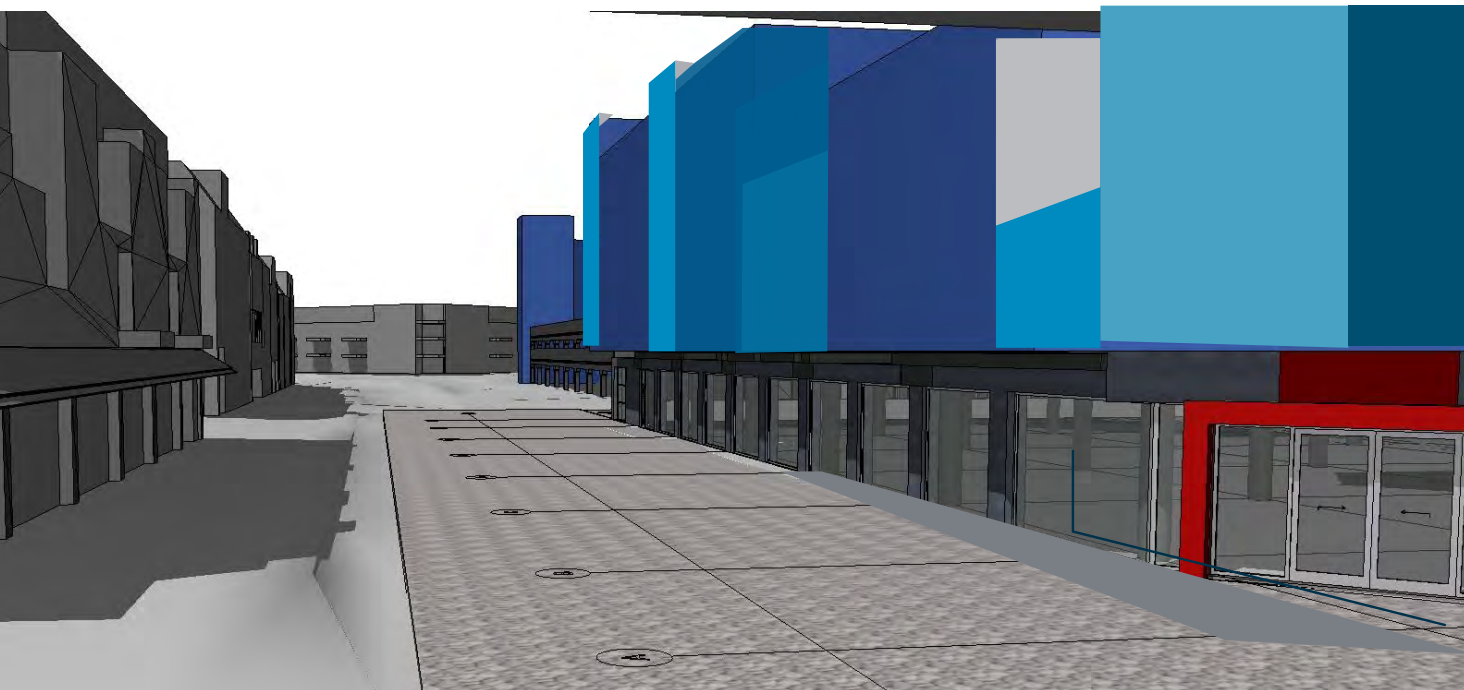
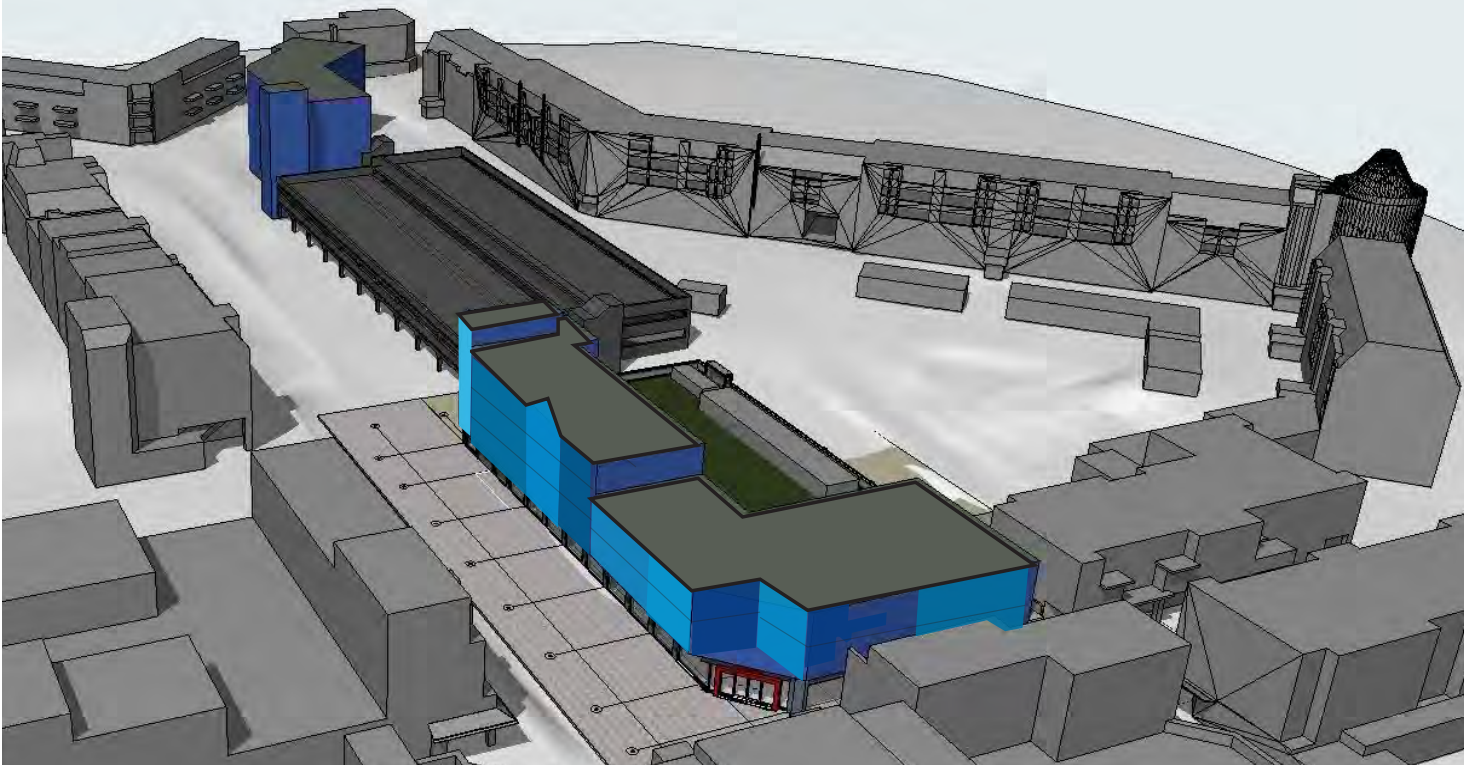
Privé zijde/daklandschap



Entree woningen



Geleding



Einde presentatie

Vragen

Start interactieve markt

VERSLAG BIJEENKOMST 2 – 10 juli 2018

A. Conclusies 1^e bijeenkomst:

- twijfel over gebruik fietspad door het gebied (verbinding busbaan – havenkom)
- verplaatsen bushalte blijft discussiepunt

B. Conclusies 2^e bijeenkomst

Opm parkeergarage

- Vraag over entree auto in relatie tot hoogte garage (R.Reynders heeft hier nader onderzoek naar gedaan)
- Uitstraling richting binnenstraat/Sluis – sugg groen werd daarin goed ontvangen
- Aandacht voor veiligheid/overlast werd weer genoemd
- Entree voetgangers – lift financieel onhaalbaar – werd niet als heel hinderlijk gezien
- Interieur: licht, kleurstelling en brede parkeervakken prima
- Aandacht voor verdeling bezetting bewoners nieuwe woningen en bezoekers

Opm openbaar gebied

- Aandacht voor bezoekers horeca en voorz. Sluis (blok havenkom) – genoemd werd bezoekers advocatenkantoor
- Sugg. Opnemen extra pp in/aan groentje sluisblok Alliantie
- Twijfel functionaliteit fietspad
- Lage onderdoorgang blok havenkom maakt dat fietsroute niet herkenbaar is v.a. havenkom
- Aspect veiligheid binnengebied van belang – komt teveel samen (expeditie, auto's, voetgangers, fietsers) – sugg. Bevoorrading (vrachtwagens) vanaf busbaan of met kleinere vrachtwagens
- Positief over loskoppeling expeditiehof van bezoekersparkeren en route va parkeergarage naar pleintje Kruisstraat
- Aantal maatregelen hangen samen met schaalniveau centrum Haven, zoals inrichting Sluis (onderdeel auto ringweg centrum) en inrichting busbaan met plaatsen bushaltes
- Voorstel om bushalte te verplaatsen ri oosten weer genoemd, zodat kruispunt Kruisstraat/busbaan mooier ingericht kan worden
- Na sloop overkluizing (blok Broek-bakema) rees de vraag wat te doen met de bebouwing aan de andere zijde van de busbaan (met gebouwtje waar nu kapper in zit), wat het overzicht en routing langs busbaan blokkeert
- Positief over sugg. Shared space busbaan. Wel vraag of alles ruimtelijk goed kan worden ingepast (fietsroute, fietsklemmen supermarkt, bushalte, wandel/verblijfroute) – ruimte is beperkt

Opm sluisblok Alliantie

- Hoogte geen probleem
- Twijfel beheerbaarheid/gebruikswaarde groentje
- Verzoek om wat extra pp langs binnenstraat in groentje
- Vr. waarom geen parkeergarage onder woonblok – zou goed aansluiten op dit segment en kan prima opgelost worden in hoogtesprong gebied
- Aandacht koppeling met parkeergarage

Opm ontwikkeling Vomar met woningen

- Vr. over plint/uitstraling vomar: twijfel over kwaliteit gevel aan busbaan zijde – suggestie van gedeeltelijk dichte gevel i.c.m. groengevel werd goed ontvangen (geen schijnsuggestie van openheid/transparantie, die later weer wordt afgeplakt of dichtgezet)
- Expeditie: zorg over geluidoverlast bevoorrading
- Positief over wijziging volume opbouw woningen: 2 lagen woningen aan Kruisstraat en kop en 3 lagen aan busbaan
- Begrip/positief over voorstel ritmiek/geleding, waarbij galerijen worden afgewerkt in gedifferentieerde gevels

- In aanvulling op de Vomar:
- Hoe verhoudt de parkeerdruk van de bestaande kantoren zich tot de 20 appartementen? Hoe is dat opgenomen in de parkeerbalans?
- Kan het gebouw niet de bestaande hoogte houden waardoor de kruising en de busbaan meer bezonning hebben en het daardoor levendiger wordt?
- kan de Vomar bevoorraden met kleinere, stillere (hybride) vrachtwagens?
- Draaicirkel van de vrachtwagen (15 meter) zou niet voldoen voor de bestaande trailers van 18 meter
- maak eerste deel van de gevel vanaf de garage maar dicht en mooi met groen o.i.d. dan i.p.v. puin waar spullen/koelingen/stellingen voor staan
-

C. Reactie opmerkingen consortium

- *Twijfel beheerbaarheid/gebruikswaarde groentje* . Er is aangegeven dat het groentje niet openbaar toegankelijk wordt om overlast te voorkomen. De Alliantie bewaakt de kwaliteit mede tbv het uitzicht van de haar bewoners.
- *Verzoek om wat extra pp langs binnenstraat in groentje*. Een van de doelen is dat bewoners en bezoekers uitwijken naar de nu half lege parkeergarage. De extra loopafstand is beperkt.
- *Vr. waarom geen parkeergarage onder woonblok – zou goed aansluiten op dit segment en kan prima opgelost worden in hoogtesprong gebied –* . Een van de doelen is dat bewoners en bezoekers uitwijken naar de nu lege parkeergarage. Er komt een directe verbinding tussen het woonblok en de parkeergarage. Er zal mede daarom geen sprake zijn van parkeren onder het woonblok.
- -

Inloopavond 9 maart 2020

Ontwerp bestemmingsplannen Appartementen Sluis en Kruisstraat Almere Haven

Op maandag 9 maart vond de inloopbijeenkomst plaats over de ontwerpbestemmingsplannen 'Kruisstraat Almere Haven' en 'Appartementen Sluis'. De plannen zijn onderdeel van de vernieuwing van het centrum van Haven. Een groot aantal geïnteresseerde Havenaren stelde vragen over de inhoud van de plannen en het proces om van de ontwerpen en definitieve versie te maken. Tot 15 april 2020 kan iedereen de plannen inzien en hier op reageren. Kijk op <https://www.almere.nl/bestuur/bestemmingsplannen/> hoe dat moet.

Aanwezig waren welkom om vragen te stellen en reacties te delen met het projectteam, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Almere, architectenbureau De Koning, RegioBouw, Hoorne Vastgoed en de Alliantie.

Nieuwe koop- en huurappartementen

Op grote informatiepanelen werden de impressies getoond van de plannen voor stedelijke vernieuwing van een deel van het centrum van Haven. Hierbij werden de nieuwbouw van 22 appartementen boven de Vomar en de 32 appartementen aan Sluis, beide in het middensegment koop en huur, getoond.



Er waren positieve reacties op de te realiseren appartementen. De ontwerpen en impressies spraken erg aan. Wel hebben enkele bewoners vragen gesteld over gebouwhoogtes en overwegen zij om hierover een zienswijze in te dienen.

Upgrade Sluisgarage en openbaar gebied

Daarnaast werd toelichting gegeven op de uitwerking van de plannen voor de upgrade van de parkeergarage en het openbaar gebied gegeven. Voor de Sluisgarage wordt het algemene kwaliteitsniveau, de verbeterde verlichting en bereikbaarheid en de vergroening worden als positief gezien. Havenaren hopen dat hiermee het aanzien en het gebruik van de garage aanzienlijk wordt verbeterd. Veiligheid blijft een aandachtspunt.



Groen was een belangrijk onderwerp van gesprek. De hoogte van huidige bomen wordt namelijk niet door iedereen als positief ervaren. Vooral vogels zorgen hier voor overlast. Tot slot werd er gevraagd om rekening te houden met de locaties van ondergrondse inzamelingsdepots (OID's) voor afval om overlast te voorkomen.

Almere Haven en de toekomst

Ook werden geïnteresseerden geïnformeerd over de visie en aanpak voor Haven. De gemeente is één van de deelnemers aan een Havenverbond dat afgelopen najaar samen met Havenaren een toekomstvisie voor Haven heeft gemaakt. Die visie is gemaakt om niet langer alleen maar losse vernieuwingen uit te voeren in Haven, maar ook op de lange termijn een heldere stip op de horizon

te hebben op alle vlakken (wonen, voorzieningen etc.). De conceptversie daarvan is te vinden op www.havenhart2punt0.nl.

Algemene indruk van het plan voor stedelijke vernieuwing

Een veelgehoorde reactie op de toekomstvisie is dat bewoners en ondernemers blij zijn met de aanpak door de marktpartijen en gemeente. Ze vinden dat het gebied zo de benodigde een impuls krijgt voor een gezonde toekomst.

Visie en Aanpak Haven

Vragen over de visie gingen vooral over de snelheid waarop er ontwikkeld gaat worden. Daarbij werd de behoefte uitgesproken voor andere types woningen in Haven zoals woningen met een middeldure huur en koopwoningen.

Verdere communicatie

De omwonende geven aan dat ze regelmatig op de hoogte willen worden gehouden van de plannen de werkzaamheden. Met name aankondiging van mogelijke bouwoverlast en planning zijn hierbij belangrijke onderwerpen. Dit zal worden gedaan door middel van nieuwsbrieven van Hoorne Vastgoed, RegioBouw en gemeente.

CORONA MAATREGELEN

Als gevolg van de corona maatregelen zijn de afdelingen voor inzage van de ontwerp bestemmingsplannen in het Stadhuis minder goed bereikbaar. Ook is er minder personeel aanwezig. Daarom geldt het verzoek om de ontwerp bestemmingsplannen zoveel mogelijk online te raadplegen op <https://www.almere.nl/bestuur/bestemmingsplannen/>.

Ook kunt u de digitale bestemmingsplannen inzien via de [landelijke website](#). U kunt tevens de [technische bestanden van het ontwerp bestemmingsplan 'Appartementen Sluis'](#) en de [technische bestanden van het ontwerp bestemmingsplan 'Kruisstraat Almere Haven'](#) downloaden. Eventuele vragen kunt u stellen via info@almere.nl o.v.v. 'Ontwerp bestemmingsplannen Appartementen Sluis en Kruisstraat Almere Haven'.