

# **Nota van Zienswijzen**

Ontwerpbestemmingsplan “Havenhoofd  
en havenkom”

# Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Gevolgde procedure	3
1.3	Lijst van indieners zienswijzen	3
1.4	Ontvankelijkheid	4
<b>2</b>	<b>SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Beantwoording ingekomen zienswijzen	5
2.2.1	Indiener 1.....	5
2.2.2	Stop ontwikkeling woontoren.....	6
2.2.3	Indiener 3.....	7
<b>3</b>	<b>STAAT VAN WIJZIGINGEN</b>	<b>13</b>
3.1	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	13
3.2	Ambtshalve wijzigingen	13

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het vigerende bestemmingsplan “Centrum, Almere Haven” stamt uit begin jaren ‘80 (d.d. 07-10-1982) en is tot op heden niet geactualiseerd. Met de komst van de Omgevingswet wenst de gemeente Almere dit plan nog onder de huidige wetgeving te herzien. Met dit doel heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere het ontwerpbestemmingsplan “Havenhoofd en havenkom” voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan omvat het Havenhoofd met het bestaande appartementencomplex, het Veerhuis (Havenhoofd 7) en de Seintoren, en de gemeentelijke binnenhaven met daarbij een deel van de havenpromenade. Het nieuwe bestemmingsplan is, met uitzondering van een beperkte herontwikkelingsmogelijkheid van het Veerhuis, conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande, feitelijke en vergunde situatie wordt vastgelegd. Daarbij is er rekening gehouden met het geldende beleid, zoals bijvoorbeeld de Havenvisie 2040, de Vestigingsvisie Horeca Almere en de Nota Cultureel Erfgoed Almere.

## 1.2 Gevolgde procedure

Ter voldoening aan het bepaalde in art. 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken, van donderdag 2 juni 2022 tot en met woensdag 13 juli 2022, voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn was het voor iedereen mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Het ontwerpbestemmingsplan is op de landelijke voorziening ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) geplaatst. Daarmee werd het ontwerpbestemmingsplan voor iedereen toegankelijk en raadpleegbaar. Naar aanleiding van de voornoemde terinzagelegging zijn in totaal drie zienswijzen binnengekomen bij de gemeente Almere. De onderhavige “Nota van Zienswijzen” geeft een overzicht van de inhoud van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

## 1.3 Lijst van indieners zienswijzen

In onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht (samengevat). Een volledige lijst van ingediende zienswijzen (niet-geanonimiseerd) is bekend bij de gemeente Almere.

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1.	Indiener 1	8 juni 2022
2.	Stop ontwikkeling woontoren	12 juli 2022
3.	Indiener 3	12 juli 2022

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Wet

bescherming persoonsgegevens. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Almere.

#### **1.4 Ontvankelijkheid**

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze zienswijzen tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor geldende termijn, bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad. Op grond van artikel 3:16 Awb zijn op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen de artikelen 6:9, 6:10 en 6:15 Awb van overeenkomstige toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan "Havenhoofd en havenkom" is met ingang van 2 juni 2022 voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Dat betekent dat de termijn eindigt op 13 juli 2022 na het verstrijken van het tijdstip 23.59 uur. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn naar voren gebracht en kunnen derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

## **2 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**

### **2.1 Inleiding**

In de navolgende paragraaf zijn de ingekomen reacties samengevat. Dit betekent niet dat die onderdelen van de ingekomen reacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. Elke reactie wordt in zijn geheel beoordeeld en beantwoord. Ook is aangegeven wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan.

Voordat wij inhoudelijk tot de beoordeling van de zienswijzen overgaan hechten wij er aan om in het algemeen op te merken dat een grondbeginsel voor overheidsoptreden is dat besluiten worden genomen zonder aanzien des persoons. Voor bestuursorganen brengt dit mee dat zij zich steeds objectief behoren op te stellen. Zij moeten hun oordelen baseren op deskundigheid en oordelen op beleid, maar mogen niet de ene burger zonder grond bevoordelen boven de ander. Dit beginsel is ook vastgelegd in artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat, wanneer sprake is van een discretionaire bevoegdheid, er dus een belangenafweging moet plaatsvinden waarbij alle belangen moeten worden meegenomen. Een (aanvraag om een) bestemmingsplanwijziging moet zoals andere aanvragen worden behandeld en objectief worden beoordeeld. Het kader waaraan getoetst moet worden is voor iedereen gelijk. Enerzijds houdt dit een toets aan het algemeen belang in, anderzijds dient ook rekening te worden gehouden met individuele belangen van een ieder.

### **2.2 Beantwoording ingekomen zienswijzen**

#### **2.2.1 Indiener 1**

##### Samenvatting

1.1 Indiener geeft aan dat de havenkom vernieuwd wordt. Restaurants in de havenkom krijgen een nieuwe serre aan de terraskant aangebouwd. Indiener vraagt zich af waarom dat niet ook voor hem geldt en waarom hij daar geen informatie van krijgt? Indiener verzoekt hieromtrent een afspraak te maken met de gemeente.

##### Reactie

1.1 Het plangebied voor het onderhavige ontwerpbestemmingsplan "Havenhoofd en havenkom" is afgestemd op de plangrenzen van het oude bestemmingsplan "Centrum, Almere-Haven". Het nieuwe bestemmingsplan vervangt dit oude bestemmingsplan. De locatie van indiener valt niet binnen het plangebied van het oude bestemmingsplan, en daarom ook niet onder het plangebied voor het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het merendeel van de restaurants aan de Sluis en Sluiskade. Voor deze locaties en de locatie van indiener blijft het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd van kracht.

Het nieuwe bestemmingsplan "Havenhoofd en havenkom" is, met uitzondering van een beperkte herontwikkelingsmogelijkheid van het Veerhuis, conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande, feitelijke en vergunde situatie wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden in de havenkom of die zich

in het verleden hebben voorgedaan staan daarmee los van de onderhavige bestemmingsplanherziening. Indien indiener een bouwplan heeft voor zijn locatie, dan staat het hem vrij om dit bouwplan aan de gemeente voor te leggen.

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2.2.2 Stop ontwikkeling woontoren**

#### Samenvatting

- 2.1 Indiener constateert dat de bouwhoogte van het Veerhuis met het ontwerpbestemmingsplan is gesteld op maximaal 4,5 meter. De maximale hoogte van het Veerhuis bedraagt volgens indiener conform de bouwtekeningen echter 3,6 meter. Technische installaties mogen daarbij niet zonder meer worden uitgezonderd van de maximum bouwhoogte. Indiener verzoekt de maatvoering zoals gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.
- 2.2 Indiener is blij met de toegekende monumentenstatus aan de Seintoren en dat de bestaande situatie grotendeel hetzelfde blijft. Indiener pleit er daarom voor dat bij een eventuele afbraak en plannen voor andere bebouwing (voor de locatie van het Veerhuis) vastgelegd wordt dat het oorspronkelijke vrije zicht hersteld wordt en daarmee ook de oorsprong van Almere in zijn waarde gelaten wordt.

#### Reactie

- 2.1 De stelling van indiener dat de huidige dakrand van het Veerhuis 3,6 meter hoog is, is juist. De bouwhoogte waar de grondeigenaar rechtmatig aanspraak op kan maken is op basis van het huidige bestemmingsplan echter veel hoger. In de onderhandelingen met de eigenaar van het Veerhuis naar aanleiding van de door hem aangevraagde omgevingsvergunning voor een woontoren op deze locatie, is er een compromis gesloten waarbij ernaar gestreefd is de situatie voor omwonenden zo min mogelijk te laten afwijken van de huidige situatie. In de huidige situatie is er sprake van een totale (hoogste) hoogte, dus inclusief afzuiginstallatie, van ca. 4,6 tot 4,8 meter, over een deel van het pand. In de gesprekken met de eigenaar is deze visuele hoogte naar beneden afgerond op 4,5 meter en is er geen onderscheid gemaakt tussen het deel waar zich nu de afzuiginstallatie bevindt en het deel zonder ondergeschikte bouwdelen. In de overeenkomst met de grondeigenaar is de maximale hoogte als absolute hoogte vastgelegd op 4,5 meter. Dit is inclusief eventuele ondergeschikte bouwonderdelen. Deze hoogte is ook richting omwonenden gecommuniceerd. Dit is dus het compromis dat is gesloten ter voorkoming van een woontoren op deze plek. Hierbij zijn de ruime bouw mogelijkheden van de grondeigenaar zodanig teruggebracht, dat er voor een deel van het pand in totaal 0,9 meter hoger gebouwd kan worden dan nu feitelijk aanwezig is (4,5 meter in plaats van 3,6 meter) en voor een deel van het pand de totale hoogte ongeveer gelijk blijft (4,5 meter in plaats van 4,6 á 4,8 meter).  
We hebben echter geconstateerd dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan meer mogelijk maakt dan in de overeenkomst is vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van maximaal 4,5 meter. Daarbovenop mogen, volgens de regels, nog

ondergeschikte bouwonderdelen worden gerealiseerd en er geldt nog een afwijkmogelijkheid tot 10% van de opgenomen maatvoeringen. Dit is niet zoals afgesproken. De regeling in het bestemmingsplan met betrekking tot het Veerhuis moet worden aangepast en in overeenstemming worden gebracht met de overeenkomst. De zienswijze leidt dus tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2.2 Het nieuwe bestemmingsplan “Havenhoofd en havenkom” is, met uitzondering van een beperkte herontwikkelingsmogelijkheid van het Veerhuis, conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande, feitelijke en vergunde situatie wordt vastgelegd. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voorziet daarmee aldus niet in de toekenning van relevante nieuwe of ruimere bebouwingmogelijkheden.

Voor de locatie van het Veerhuis biedt het bestemmingsplan wel een beperkte herontwikkelingsmogelijkheid. In de onderhandelingen met de eigenaar van het Veerhuis naar aanleiding van de door hem aangevraagde omgevingsvergunning voor een woontoren op deze locatie, is er een compromis gesloten waarbij ernaar gestreefd is de situatie voor omwonenden zo min mogelijk te laten afwijken van de huidige situatie. Daarbij wordt de bouwhoogte van een toekomstige herontwikkeling beperkt tot 4,5 meter. Dit komt grotendeels overeen met de huidige situatie. Het perceel waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden komt overeen met het huidige bouwperceel van het Veerhuis. Nieuwbouw zal daarmee niet leiden tot significante verdere inperking van het bestaande vrije uitzicht of verdere aantasting van de kernwaarden van het gebied zoals beschreven in het cultuurhistorisch onderzoek. De huidige legaal aanwezige bebouwing en de contractuele afspraken over de ontwikkelingsmogelijkheden, vormen de referentiesituatie voor eventuele nieuwbouwplannen binnen deze locatie. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de staat van wijzigingen, onderdeel van deze nota van zienswijzen, is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

#### **2.2.3 Indiener 3**

##### Samenvatting

- 3.1 Indiener doet een aantal suggesties om het openbaar gebied aantrekkelijker te maken, zoals het plaatsen van bankjes en picknicktafels.
- 3.2 Indiener maakt bezwaar tegen de omschrijving van het Veerhuis. Zonder goede motivatie is niet tevens aan het Veerhuis een monumentale status gegeven. Indiener baseert zich daarbij op de cultuurhistorische waardestelling ‘Kop van het Havenhoofd, Almere’, zoals als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.
- 3.3 Indiener constateert dat de bouwhoogte van het Veerhuis met het ontwerpbestemmingsplan is gesteld op maximaal 4,5 meter. De maximale hoogte van het Veerhuis bedraagt volgens indiener conform de bouwtekeningen echter 3,6 meter.

- 3.4 Indiener verzoekt dat bij een eventuele sloop en plannen voor andere bebouwing ter hoogte van de locatie van het Veerhuis vastgelegd wordt dat het oorspronkelijke vrije zicht hersteld wordt.
- 3.5 In het bestemmingsplan van 1982 is expliciet genoemd dat er aan de kade ruimte moet zijn voor boten als de Henri Dunant. Het lijkt indiener goed om de mogelijkheid voor zulke boten weer vast te leggen in het nieuwe bestemmingsplan. Ook is in een eerder stuk genoemd dat de al aanwezige aanlegsteigers van de vroegere veerboot behouden moeten blijven. Dit om de mogelijkheid voor een voet-fietsveer naar Huizen open te houden mocht een ondernemer daaraan willen beginnen. Dit lijkt indiener ook belangrijk om vast te leggen.
- 3.6 Indiener stelt dat het gebied van cultuurhistorische, stedenbouwkundige, architectuurhistorische en zeldzaamheidswaarde is, die hersteld kan worden als het Veerhuis weer Veerhuis wordt.
- 3.7 Indiener stelt dat in een plan van vorig jaar ook al is vastgelegd dat, wat er ook met het Veerhuis gebeurt, de steigers moeten blijven met oog om er in de toekomst weer een veerverbinding te realiseren.
- 3.8 Gezien alle voorgaande visies rond het gebied, waaruit volgens indiener geconcludeerd kan worden dat het nooit bedoeld is dat er nog gewoon gaat worden op het stuk voor het Havenhoofd, is het volgens indiener onbegrijpelijk om in het bestemmingsplan op te nemen dat het Veerhuis tot 4/5 woningen verbouwd zou mogen worden die hoger zijn dan 3,6 meter en af gaan wijken van de oorspronkelijke vorm van het Veerhuis, die het zicht op het Gooimeer nadrukkelijk openhield.
- 3.9 Indiener begrijpt dat er woningen nodig zijn. Als het Veerhuis dan al afgebroken zou mogen worden, biedt het de kans om bij herbouw van eventueel een paar woningen de bouwtekeningen zo te laten zijn dat het dijklichaam en zichtlijn niet aangetast wordt, door de vorm van de dijk op gepaste afstand weer te volgen.
- 3.10 Indiener is niet blij met omschrijvingen uit de bijlage over bepaalde bedrijven aan huis of een escortbureau.
- 3.11 Indiener maakt zich zorgen over verkeersdruk en parkeerruimte in het centrumgebied van de haven. De Strandweg is nu reeds te smal en onoverzichtelijk in de bochten, zeker voor campers die naar de jachthaven gaan. Door de afsluiting van de Sluiskade is bij de Deltastraat en de achterom achter Havenzicht een zeer gevaarlijke situatie ontstaan. Regelmatig worden hier voetgangers bijna aangereden of botsen auto's bijna op een fietser of elkaar omdat er te hard gereden wordt, de situatie onoverzichtelijk is en zeker onduidelijk voor mensen die niet uit de buurt komen. Indiener benoemt een aantal nieuwe woningbouwprojecten binnen de gemeente en stelt dat Almere Haven geen ruimte biedt voor zoveel verkeerstoename.
- 3.12 Indiener benoemt als punt van aandacht een tekort aan huisartsen en stelt dat thans reeds nieuwe inwoners naar een huisarts in Poort verwezen worden omdat de praktijken in Haven vol zijn.

#### Reactie

- 3.1 Het ontwerpbestemmingsplan staat de realisatie van straatmeubilair en overige met de bestemming verbonden voorzieningen reeds toe. Realisatie van bankjes en picknicktafels is daarmee binnen het bestemmingsplan toegestaan. De



afweging of en waar daadwerkelijk wordt overgegaan tot realisatie van deze bouwwerken wordt echter niet in een bestemmingsplanprocedure gemaakt. In het licht van de onderhavige bestemmingsplanprocedure neemt de gemeente de suggestie van indiener daarom voor nu ter kennisgeving aan.

3.2 De aanwijzing van een (nieuw) gemeentelijk monument vindt plaats op basis van de Monumentenverordening Almere 2016. Op basis van deze verordening is recent de monumentale status toegekend aan de Seintoren. Het verzoek om de gehele grondstrook aan het Havenhoofd (waarbinnen ook het Veerhuis zich bevindt) de monumentenstatus te geven is door de gemeente afgewezen. Niet het onderhavige bestemmingsplan, maar de Monumentenverordening Almere 2016 vormt daarmee het instrument waarmee nieuwe gemeentelijke monumenten worden aangewezen. De procedure tot al dan niet toekenning van een monumentale status aan een object en de rechtsmiddelen die tegen een dergelijk besluit kunnen worden aangewend vormen voor indiener de aangewezen weg om beklag te doen omtrent het niet toekennen van monumentale status aan het Havenhoofd (en niet het onderhavige ontwerpbestemmingsplan). De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 De stelling van indiener dat de huidige dakrand van het Veerhuis 3,6 meter hoog is, is juist. De bouwhoogte waar de grondeigenaar rechtmatig aanspraak op kan maken is op basis van het huidige bestemmingsplan echter veel hoger. In de onderhandelingen met de eigenaar van het Veerhuis naar aanleiding van de door hem aangevraagde omgevingsvergunning voor een woontoren op deze locatie, is er een compromis gesloten waarbij ernaar gestreefd is de situatie voor omwonenden zo min mogelijk te laten afwijken van de huidige situatie. In de huidige situatie is er sprake van een totale (hoogste) hoogte, dus inclusief afzuiginstallatie, van ca. 4,6 tot 4,8 meter, over een deel van het pand. In de gesprekken met de eigenaar is deze visuele hoogte naar beneden afgerond op 4,5 meter en is er geen onderscheid gemaakt tussen het deel waar zich nu de afzuiginstallatie bevindt en het deel zonder ondergeschikte bouwdelen. In de overeenkomst met de grondeigenaar is de maximale hoogte als absolute hoogte vastgelegd op 4,5 meter. Dit is inclusief eventuele ondergeschikte bouwonderdelen. Deze hoogte is ook richting omwonenden gecommuniceerd. Dit is dus het compromis dat is gesloten ter voorkoming van een woontoren op deze plek. Hierbij zijn de ruime bouw mogelijkheden van de grondeigenaar zodanig teruggebracht, dat er voor een deel van het pand in totaal 0,9 meter hoger gebouwd kan worden dan nu feitelijk aanwezig is (4,5 meter in plaats van 3,6 meter) en voor een deel van het pand de totale hoogte ongeveer gelijk blijft (4,5 meter in plaats van 4,6 á 4,8 meter).

Wij hebben echter geconstateerd dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan meer mogelijk maakt dan in de overeenkomst is vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van maximaal 4,5 meter. Daarbovenop mogen volgens de regels nog ondergeschikte bouwonderdelen worden gerealiseerd en er geldt nog een afwijkingsmogelijkheid tot 10% van de opgenomen maatvoeringen. Dit is niet zoals afgesproken. De regeling in het bestemmingsplan met betrekking tot het Veerhuis moet worden aangepast en in overeenstemming worden gebracht met de overeenkomst. De zienswijze leidt dus tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 3.4 Het nieuwe bestemmingsplan “Havenhoofd en havenkom” is, met uitzondering van een beperkte herontwikkelingsmogelijkheid van het Veerhuis, conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande, feitelijke en vergunde situatie wordt vastgelegd. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voorziet daarmee aldus niet in de toekenning van relevante nieuwe of ruimere bebouwingmogelijkheden. Voor de locatie van het Veerhuis biedt het bestemmingsplan wel een beperkte herontwikkelingsmogelijkheid.
- In de onderhandelingen met de eigenaar van het Veerhuis naar aanleiding van de door hem aangevraagde omgevingsvergunning voor een woontoren op deze locatie, is er een compromis gesloten waarbij ernaar gestreefd is de situatie voor omwonenden zo min mogelijk te laten afwijken van de huidige situatie. Daarbij wordt de bouwhoogte van een toekomstige herontwikkeling beperkt tot 4,5 meter. Dit komt grotendeels overeen met de huidige situatie. Het perceel waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden komt overeen met het huidige bouwperceel van het Veerhuis. Nieuwbouw zal daarmee niet leiden tot significante verdere inperking van het bestaande vrije uitzicht of verdere aantasting van de kernwaarden van het gebied zoals beschreven in het cultuurhistorisch onderzoek. De huidige legaal aanwezige bebouwing en de contractuele afspraken over de ontwikkelingsmogelijkheden, vormen de referentiesituatie voor eventuele nieuwbouwplannen binnen deze locatie. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 3.5 Het voorgaande bestemmingsplan waar indiener naar verwijst betrof een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan bood de juridisch-planologische basis om het havengebied te ontwikkelen ten behoeve van onder andere woningen en voorzieningen. Deze ontwikkeling heeft nadien feitelijk plaatsgevonden. Het nieuwe bestemmingsplan “Havenhoofd en havenkom” is, met uitzondering van een beperkte herontwikkelingsmogelijkheid van het Veerhuis, juist conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande, feitelijke en vergunde situatie wordt vastgelegd en geen ontwikkelingsruimte wordt geboden. Het bestemmingsplan regelt niet specifiek welk formaat boten wel of niet mogen aanleggen. Het bestemmingsplan maakt het aanleggen van grotere boten dus ook niet onmogelijk. Met de huidige steigerindeling en faciliteiten is het echter niet wenselijk om grote schepen te ontvangen. Keren in de haven is voor dit soort schepen niet veilig mogelijk. Daarnaast hebben grotere schepen vaak een hoge stuwkracht, wat tot hinder kan leiden. De aanlegsteigers van de vroegere veerdienst zijn thans nog aanwezig. Het nieuwe bestemmingsplan staat de aanlegsteigers ook toe, maar kan niet verplichten dat deze aanlegsteigers voor altijd behouden blijven. Er zijn echter geen plannen bekend om de aanlegsteigers te verwijderen.
- 3.6 De gemeente is het met indiener eens dat kernwaarden van de kop van het Havenhoofd belangrijke kenmerken van het Almeerse erfgoed zijn. De cultuurhistorische waarde van de kop van het Havenhoofd staat echter niet op zichzelf. Deze waarden zijn ook van toepassing op de hele havenkom en ook voor andere delen van Almere Haven. Een beperkte herontwikkeling op deze plaats acht de gemeente onder andere vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt aanvaardbaar.
- 3.7 Door het aangaan van de afspraken met de ontwikkelaar is de gemeente niet meer voornemens om grond op het Havenhoofd te verkopen en wordt daarmee

dus ook de omgeving niet heringericht. De steigers en de kade blijven daarmee zoals het is.

- 3.8 Het bestemmingsplan “Centrum, Almere Haven” staat ter hoogte van het Veerhuis de bouw van nieuwe woningen reeds toe. Deze rechten respecteert de gemeente, maar de realisatie van een woontoren op deze plek acht de gemeente niet gewenst. In het nieuwe bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte voor het Veerhuis beperkt tot 4,5 meter. Deze hoogte is ook richting omwonenden gecommuniceerd en acht de gemeente ruimtelijk aanvaardbaar. Nieuwbouw op deze locatie blijft qua bouwhoogte ongeveer gelijk ten opzichte van de bestaande situatie. Het perceel waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden komt overeen met het huidige bouwperceel van het Veerhuis. Nieuwbouw zal daarmee niet leiden tot significante inperking van het vrije uitzicht ten opzichte van de bestaande situatie.
- 3.9 De gemeente is niet zelf de initiatiefnemer van eventuele nieuwbouwplannen op de locatie van het Veerhuis. Het is aan de eigenaar van het Veerhuis om te komen met een bouwplan. Het maximale bouwperceel van eventuele nieuwbouw ligt vast. Het perceel waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden komt overeen met het huidige bouwperceel van het Veerhuis. Het bouwperceel volgt tevens de vorm van het dijklichaam, waardoor nieuwbouw bij volledige benutting van het bouwperceel het dijklichaam volgt en de zichtlijnen zijn zoals deze nu ook feitelijk zijn.
- 3.10 De regels over aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten betreffen standaardregels die binnen alle woonbestemmingen in Almere gehanteerd worden. De gemeente acht deze gebruiksregels, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan, verenigbaar met de woonfunctie. Met de bepalingen in de gebruiksregels over escortbedrijven wordt uitvoering gegeven aan de Beleidsnota prostitutie en seksbranche Almere.
- 3.11 Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en voorziet niet in nieuwe functies binnen het plangebied met een relevante bijbehorende toename in de verkeersgeneratie of stijging van de parkeerbehoefte. Indiener benoemt een aantal situaties die betrekking hebben op de verkeersveiligheid en de inrichting van de weg. Dit is een civiel aspect dat op een andere manier via andere regelingen wordt geregeld (bv. via de Wegenverkeerswet). Dit neemt niet weg dat de gemeente Almere hier wel aandacht voor heeft. De woningbouwopgaven die indiener benoemt kunnen leiden tot een toename aan verkeer. Dit verkeersaspect wordt beschouwd en afgewogen in de afzonderlijke bestemmingsplannen die de betreffende ontwikkeling mogelijk maken, en niet in het nieuwe bestemmingsplan voor het Havenhoofd en de havenkom. In de afzonderlijke bestemmingsplannen of bij aanvragen om omgevingsvergunning wordt in zijn algemeenheid afgewogen of de betreffende ontwikkeling niet leidt tot onacceptabele verkeer- of parkeeroverlast op de omgeving. De beperkte ontwikkelingsmogelijkheid op Havenhoofd 7 is in die zin beoordeeld en daarbij is vooralsnog niet geconcludeerd dat het bestaande wegennet een toename aan extern verkeer niet zou kunnen afwikkelen. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 3.12 Dit ontwerpbestemmingsplan is overwegend conserverend van aard (behoudens een beperkte herontwikkelingsmogelijkheid van het Veerhuis) en voorziet

daarmee niet in de toevoeging van nieuwe functies die leiden tot een stijging van het aantal personen wat verblijft binnen het plangebied. Het onderhavige bestemmingsplan is daarmee niet van invloed op eventuele capaciteitsgebreken bij bestaande huisartsen in Almere.

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de staat van wijzigingen, onderdeel van deze nota van zienswijzen, is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

### **3 STAAT VAN WIJZIGINGEN**

#### **3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen**

De ingekomen zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte voor de locatie van het Veerhuis. Daarom wordt ter plaatse van het Veerhuis op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' toegevoegd. Onder vernummering van de overige bepalingen wordt in de regels een nieuw artikel 4.2, sub c toegevoegd, luidende:

*c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat:*

- 1. gebouwen mogen bestaan uit maximaal één bouwlaag;*
- 2. maximaal 5 woningen zijn toegestaan;*
- 3. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.3 en 13.2 ondergeschikte bouwonderdelen bij het bepalen van de bouwhoogte niet buiten beschouwing mogen worden gelaten;*
- 4. aan artikel 15.1, sub a geen toepassing kan worden gegeven.*

#### **3.2 Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd:

- In artikel 14.1 onder d van het ontwerpbestemmingsplan is per abuis het woord 'positief' opgenomen. Dit woord wordt geschrapt. Het is namelijk op grond van jurisprudentie niet toegestaan om in een bestemmingsplan de beslissing op een omgevingsvergunning afhankelijk te stellen van het oordeel van 'derden'. Op grond van de Wabo is het college bevoegd en deze moet dan dus ook de afweging (kunnen) maken of wel of geen vergunning wordt verleend. Het college kan wel rekening houden met een advies, maar er mag dus niet voorgeschreven worden dat het college alleen tot verlening van de omgevingsvergunning mag overgaan als er een positief advies van derden is.