

Nota zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan De Marken en Sportvelden Oost

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 juni 2014 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan De Marken en Sportvelden Oost (hierna: ontwerp bestemmingsplan) en met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zou ter inzage worden gelegd van 1 september 2014 tot en met 13 oktober 2014 (zes weken). Dit is bekend gemaakt in de Staatscourant van 29 augustus 2014 en in de Almere Dichtbij van 30 augustus 2014. Helaas vond publicatie op gemeentebld.almere.nl niet op tijd plaats.

De bekendmaking van de ter inzage legging heeft daarom opnieuw plaatsgevonden. De gerectificeerde bekendmakingen zijn geplaatst in de Staatscourant van 5 september 2014, de Almere Dichtbij van 6 september 2014 en op gemeentebld.almere.nl van 5 september 2014. Het ontwerp bestemmingsplan heeft daarna ter inzage gelegen van 8 september 2014 tot en met 20 oktober 2014.

Op 8 september 2014 is een inloopavond gehouden in basisschool De Loofhut in De Marken. Tijdens deze avond zijn 24 mensen komen informeren naar het ontwerp bestemmingsplan. De algemene reactie van de bewoners op het plan was neutraal of positief.

Deze nota zienswijzen vormt samen met de toelichting op het bestemmingsplan en het raadsvoorstel de motivering van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan De Marken en Sportvelden Oost.

2. Ingediende zienswijzen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn allebei binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan ingediend. De zienswijzen kunnen daarom in behandeling worden genomen.

De zienswijze die is ingediend door Oud Nijenstede Beleggingsmaatschappij, is op 10 november 2014 weer ingetrokken. Deze zienswijze wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten.

De andere zienswijze is ingediend door Liander. Deze wordt hieronder samengevat en beantwoord.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijze

Liander Infra West N.V. is eigenaar van drie gasdrukmeet- en regelstations in het plangebied. Deze zijn gelegen ter hoogte van Hofmark 21, Sportmark 1 en Noordmark 68. Op deze stations zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing.

Beantwoording:

Het is goed dat Liander aandacht vraagt voor de drie gasdrukmeet- en regelstations. Deze zijn abusievelijk niet meegenomen in de inventarisatie van risicobronnen in paragraaf 5.4 Externe veiligheid van de toelichting.

Voor deze drie kaststations gelden inderdaad algemene aan te houden afstanden die ruimtelijk relevant zijn. In het bestemmingsplan moet een afweging plaatsvinden van het belang van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het belang van het uitoefenen van een gasdrukmeet- en regelstation door Liander.

Het Activiteitenbesluit richt zich alleen op milieubelastende functies en bevat geen normstelling voor een redelijk woon- en leefklimaat voor milieugevoelige functies. Het geeft uit zichzelf ook geen rechten aan bedrijven op een bepaalde 'milieugebruiksruimte'. Deze speelt alleen een rol in de ruimtelijke afweging om milieugevoelige functies toe te staan in de omgeving van milieubelastende functies. Dit heet de zogenaamde omgekeerde werking van het Activiteitenbesluit.

In paragraaf 5.4 van de toelichting zal alsnog worden ingegaan op deze gasdrukmeet- en regelstations.

De gasdrukmeet- en regelstations hebben in het ontwerp bestemmingsplan de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemmingen zijn nutsvoorzieningen toegestaan. Gevraagd wordt de gasdrukmeet- en regelstations binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour (Barim-zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van het gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Beantwoording:

Bij het maken van de verbeelding is als uitgangspunt gehanteerd dat alle aanduidingen en maatvoeringen op de verbeelding direct een relatie met de regels hebben. Er zijn geen aanduidingen en maatvoeringen opgenomen die alleen een toelichtende of attenderende functie hebben. Zo worden bijvoorbeeld geluidcontouren niet op de verbeelding van bestemmingsplannen weergegeven, maar alleen in de toelichting.

Nutsvoorzieningen zijn binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' algemeen toegestaan. Een functieaanduiding 'nutsvoorziening' opnemen op de verbeelding voegt aan de regeling voor wat betreft toegelaten functies dan ook niets toe. Het zou eerder verwarrend kunnen werken omdat nutsvoorzieningen dan op twee manieren zouden zijn toegestaan.

Wat betreft de veiligheidszone rondom de gasdrukmeet- en regelstations worden alleen de ruimtelijke consequenties van deze contour opgenomen op de verbeelding, zoals de bestemming (en daarbij toegestane functies) van de gronden binnen de contour. De veiligheidscontour zelf heeft alleen een attenderende functie en is niet direct verbonden met de regels.

De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan worden op dit punt niet aangepast. In paragraaf 5.4 van de toelichting zal wel op de veiligheidscontour worden ingegaan en uitleg worden gegeven over de consequenties voor de bestemming van de gronden op de verbeelding.

Op een wijziging van de bestemming binnen de veiligheidscontour wordt verderop in deze beantwoording ingegaan.

De afstanden van twee stations tot een kwetsbaar object en beperkt kwetsbaar object voldoen niet aan de veiligheidsafstanden voorgeschreven in het Barim. Het gasdrukmeet- en regelstation ter hoogte van Hofmark 21 ligt op circa 3,5 m afstand van de bestemming 'Woning' en voldoet daarom niet aan de 6 m voorgeschreven in het Barim. Het gasdrukmeet- en regelstation ter hoogte van Noordmark 68 ligt op circa 3,4 m afstand van de bestemming 'Gemengd' en voldoet daarom tevens niet aan de veiligheidsafstand voorgeschreven in het Barim.

Beantwoording:

De bestaande milieugebruiksrechten van de gasdrukregel- en meetstations van Liander maken dat een afstand van 6 m tot kwetsbare objecten (o.a. woningen) en van 4 m tot beperkt kwetsbare objecten (o.a. bedrijfsgebouwen) aangehouden moeten worden.

Ruimtelijke situatie Hofmark 21

Wat betreft de situatie bij Hofmark 21 geldt dat de afstand tot de momenteel aanwezige woning (kwetsbaar object) 8 m bedraagt en tot de garage (noch kwetsbaar noch beperkt kwetsbaar, vanwege beperkte verblijfstijd van mensen) 6,7 m. Er wordt dus aan de vereiste afstanden uit het Activiteitenbesluit voldaan.

In het ontwerp bestemmingsplan is de afstand tot het bestemmingsvlak 'Wonen -1' volgens onze metingen echter slechts 4,5 m. Binnen dit bestemmingsvlak zijn kwetsbare objecten mogelijk. De huidige woning op het perceel zou kunnen worden uitgebreid in de richting van het gasdrukmeet- en regelstation. Dit voldoet niet aan de hiervoor genoemde vereiste afstand van 6 m. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (o.a. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat) krijgt het deel van het perceel dat op minder dan 6 m afstand van het gasdrukmeet- en regelstation ligt een aanduiding dat in deze zone geen kwetsbaar object mag worden gevestigd. Het bouwvlak geldt op dit stukje van het perceel ook niet meer.

Voor de bewoners van Hofmark 21 betekent dit een kleine verandering in bouwmogelijkheden. Op het nieuwe, kleine strookje (1,5 m breed) met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – kwetsbaar object' zijn, op grond van een nieuwe regel in de bestemming 'Wonen -1', geen kwetsbare objecten meer toegestaan. Op grond van de bestemming 'Wonen -1' mocht de woning hier wel worden uitgebouwd of konden bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. In het geldende bestemmingsplan ligt op deze gronden de bestemming 'Erven'. Op deze gronden mogen bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd. Het nieuwe bestemmingsplan De Marken en Sportvelden Oost is op het nieuwe strookje met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – kwetsbaar object' geen beperking in de bouwmogelijkheid, maar wel een kleine beperking in de functionele mogelijkheden. Een schuurtje of garage mag worden gebouwd. De ruimte mag echter niet worden gebruikt om langdurig te verblijven, dus bijvoorbeeld gebruik om te slapen of uitbreiding van de woonkamer is niet toegestaan. Dit wordt acceptabel gevonden omdat de verandering direct met de veiligheid van de bewoners te maken heeft en het slechts een klein deel van het perceel betreft. Er blijven nog ruime bouwmogelijkheden op het perceel over.

Ruimtelijke situatie Noordmark 68 en 69

Volgens onze meting liggen de percelen Noordmark 68 en 69 op minimaal 4 m afstand van het gasdrukregel- en meetstation. Dit betekent dat beperkt kwetsbare objecten op grond van het Activiteitenbesluit op deze percelen mogelijk zijn. Op een klein deel van het perceel, namelijk binnen een afstand van 6 m tot het gasdrukregel- en meetstation, zijn kwetsbare objecten op grond van het Activiteitenbesluit niet toegestaan.

De percelen Noordmark 68 en 69 hebben de bestemming 'Gemengd'. De bij het bedrijf behorende bedrijfswoning op het perceel Noordmark 68 ligt op ruime afstand van het gasdrukregel- en meetstation. Dit levert derhalve geen problemen op. Het bedrijf dat thans gevestigd is op het perceel Noordmark 69 is geen kwetsbaar object. De bestemming 'Gemengd' laat in theorie echter wel kwetsbare objecten toe op dit perceel. Ook in de toekomst moet worden voldaan aan de afstandseis van 6 m. Daarom is specifiek voor het deel van het perceel Noordmark 69 dat binnen een afstand van 6 m van het gasdrukregel- en meetstation is gelegen, een aanduiding opgenomen dat in deze zone geen kwetsbaar object mag worden gevestigd. Kwetsbare objecten zijn in de regels bij de bestemming 'Gemengd' ter plaatse van deze aanduiding uitgesloten.

Voor de eigenaar van Noordmark 69 betekent dit een kleine verandering in functionele mogelijkheden. De geldende bestemming van dit perceel is echter 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn kwetsbare objecten nauwelijks mogelijk. De aanpassing van het nieuwe bestemmingsplan waarbij op een klein deel van het perceel geen kwetsbare objecten meer zijn toegestaan, is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan dan ook geen beperking.

Gevraagd wordt om planologische besluiten al in het kader van het vooroverleg toe te sturen aan Liander.

Beantwoording:

Dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan het algemene mailadres van Liander. Dit adres is nog in gebruik bij Liander, maar is blijkbaar niet het adres waar bestemmingsplannen heen gestuurd dienen te worden. Er is dan ook geen vooroverlegreactie van Liander ontvangen. In de zienswijze wordt een ander mailadres genoemd. Volgende plannen zullen in het kader van het vooroverleg naar dit nieuwe adres worden gestuurd.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan.

Op een klein deel van het perceel Hofmark 21 wordt een aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – kwetsbaar object' opgenomen. Op deze gronden zijn kwetsbare objecten niet toegestaan. Het bouwvlak dat hoort bij deze woning, zal niet meer liggen op dit deel van het perceel.

Op een klein deel van het perceel Noordmark 69 wordt een aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten – kwetsbaar object' opgenomen. Op deze gronden zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

De paragrafen 3.2 (Bestemmingen) en 5.4 (Externe veiligheid) in de toelichting worden aangevuld met informatie over de veiligheidszone rondom de gasdrukregel- en meetstations en de consequenties daarvan voor de bestemmingsregeling.

4. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten, beleid of regelgeving.

Aanpassingen regels

- In artikel 1 (Begrippen) is lid 1.51 (begrip ‘kwetsbaar object’) ingetrokken. Dit begrip is rechtstreeks in artikel 4 geregeld en een begripsbepaling zou eerder verwarrend dan verduidelijkend werken.
- In artikel 12.4 stond abusievelijk twee keer een sublid a in de opsomming. Het tweede sublid a is hernoemd tot sublid d.

Aanpassingen toelichting

- In De Marken zijn twee basisscholen aanwezig. Eén van deze scholen gaat sluiten. De toelichting is hierop aangepast. De bestemming ‘Maatschappelijk’ die het perceel al had, is ruim genoeg om eventueel een andere invulling van het gebouw mogelijk te maken.
- In het ontwerp bestemmingsplan was in de toelichting wel ingegaan op de invloed van bebouwing in het plangebied op het militaire luchtvaartverkeer, maar niet op de burgerluchtvaart. De toelichting op het bestemmingsplan is aangevuld met informatie over toetsingsvlakken rondom technische installaties en systemen ten behoeve van de beveiliging van de burgerluchtvaart. Conclusie is dat de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan geen invloed hebben op de installaties van de Luchtverkeersleiding Nederland.

5. Overzicht wijzigingen

Naar aanleiding van de hiervoor behandelde zienswijze en de ambtshalve wijzigingen zijn de volgende wijzigingen aangebracht in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan):

Aanpassingen verbeelding

- Aan een klein deel aan de oostkant van het perceel Noordmark 69 is de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd uitgesloten – kwetsbaar object’ toegevoegd.
- Aan een klein deel aan de noordwestkant van het perceel Hofmark 21 is de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen uitgesloten – kwetsbaar object’ toegevoegd. Het bouwvlak voor de bouw van hoofdgebouwen geldt op dit stukje van het perceel niet meer.

Aanpassingen regels

- In artikel 1 (Begrippen) is lid 1.51 (begrip ‘kwetsbaar object’) ingetrokken. De leden 1.52 tot en met 1.84 zijn vernummerd naar 1.51 tot en met 1.83.
- In artikel 4, lid 4.1 (Gemengd) is na sublid s een nieuw sublid t toegevoegd, luidende:

“ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten- kwetsbaar object' kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen niet zijn toegestaan.”

- In artikel 12, lid 12.1 (Wonen) is na sublid j een nieuw sublid k ingevoegd, luidende: “ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen uitgesloten- kwetsbaar object’ kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen niet zijn toegestaan.”. De subleden k en l zijn verletterd tot l en m.
- In artikel 12, lid 12.4 (Wonen) is in sublid b de zinsnede “onder k” gewijzigd in “onder l”.
- In artikel 12, lid 12.4 (Wonen) is in sublid c de zinsnede “onder k” gewijzigd in “onder l”.
- In artikel 12, lid 12.4 (Wonen) is het tweede sublid a gewijzigd in sublid d. In dit nieuwe sublid d is de zinsnede “onder l” gewijzigd in “onder m”.

Aanpassingen toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan is niet bindend en wordt formeel niet vastgesteld. Omwille van het overzicht is hieronder wel aangegeven welke wijzigingen er in de toelichting zijn aangebracht.

- De paragrafen 3.2.2 (Gemengd), 3.2.10 (Wonen -1) en 5.4 (Externe veiligheid) in de toelichting zijn aangevuld met informatie over de veiligheidszone rondom de gasdrukregel- en meetstations en de consequenties daarvan voor de bestemmingsregeling.
- Paragraaf 3.2.4 (Maatschappelijk) is aangevuld met informatie over een basisschool die ophoudt te bestaan.
- Paragraaf 5.10 (Radarverstoringsgebied) is aangevuld met informatie over toetsingsvlakken rondom technische installaties en systemen ten behoeve van de beveiliging van de burgerluchtvaart en de conclusie daarbij dat de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan geen invloed hebben op de installaties van de Luchtverkeersleiding Nederland.