

Reactienota

Voorontwerp bestemmingsplan Centrum Almere Stad

| Inhoudsopgave | Pagina |
|---|--------|
| 1. Inleiding | 1 |
| 2. Vooroverleg | 1 |
| 3. Inspraakreacties | 4 |
| 4. Ambtshalve wijzigingen | 33 |
| 5. Overzicht wijzigingen | 34 |
| Bijlage 1 Overzicht insprekers en beantwoording | 37 |
| Bijlage 2 Kopieën inspraakreacties | 38 |

1. Inleiding

Voor u ligt de Reactienota 'Voorontwerp bestemmingsplan Centrum Almere Stad' (hierna: reactienota). Het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' (hierna: voorontwerp bestemmingsplan) is in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) op 14 februari 2013 toegezonden aan adviesinstanties. De adviesinstanties zijn in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 28 maart 2013 te reageren.

Gedurende de periode van 18 februari tot en met 2 april 2013 heeft het voorontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen.

Op 26 februari 2013 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden om een ieder in de gelegenheid te stellen om zich nader te informeren over het voorontwerp bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van de reactienota wordt ingegaan op de reacties uit het **vooroverleg** en de beantwoording daarvan.

De samenvatting en beantwoording van de **inspraakreacties** is opgenomen in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 4 beschrijft welke **ambtshalve wijzigingen** er zijn aangebracht ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een **overzicht** gegeven van de **wijzigingen** die in het ontwerp bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

2. Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de instanties genoemd in tabel 1. In de tabel is aangegeven welke instanties hebben gereageerd.

| | |
|------------|--------------|
| 1. Liander | geen reactie |
|------------|--------------|

| | |
|--|---------------------------|
| 2. Brandweer Flevoland | reactie, opmerkingen |
| 3. Connexxion | geen reactie |
| 4. Stichting Flevo-landschap | geen reactie |
| 5. Provincie Flevoland | reactie, geen opmerkingen |
| 6. Kamer van Koophandel | geen reactie |
| 7. KPN (Infra affairs) | geen reactie |
| 8. KPN (Straalverbindingen) | geen reactie |
| 9. Ministerie I&M | geen reactie |
| 10. Ministerie EL&I | geen reactie |
| 11. Ministerie Defensie | geen reactie |
| 12. Rijkswaterstaat | reactie, geen opmerkingen |
| 13. Gasunie | geen reactie |
| 14. Natuur en Milieu Flevoland | geen reactie |
| 15. ProRail Infraprojecten | geen reactie |
| 16. Recron | geen reactie |
| 17. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed | geen reactie |
| 18. RVOB | geen reactie |
| 19. Staatsbosbeheer | geen reactie |
| 20. Tennet | geen reactie |
| 21. Vereniging Bedrijfskring Almere | geen reactie |
| 22. Vitens | geen reactie |
| 23. VAC Almere | geen reactie |
| 24. Waterschap Zuiderzeeland | reactie, opmerkingen |
| 25. Politie Flevoland | geen reactie |
| 26. GGD Flevoland | geen reactie |
| Tabel 1 | |

Hierna volgt een samenvatting van de vooroverlegreactie en de beantwoording daarvan (*cursief weergegeven*).

Brandweer Flevoland

Het team Kenniscentrum van Brandweer Flevoland heeft bij brief van 5 april 2013 laten weten in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan. Het team Kenniscentrum heeft het bestemmingsplan beoordeeld conform het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), artikel 13, lid 3. Het advies richt zich op de risico's, de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van een incident met gevaarlijke stoffen. De uitwerking is opgenomen in een bijlage bij de brief en beschrijft het volgende:

- *Bij het inventariseren en beoordelen van de aanwezige risicobronnen is gekeken naar het invloedsgebied conform het BEVI. Ongevallen met gevaarlijke stoffen op het spoor kunnen, met name bij het station, aanzienlijke schade en slachtoffers geven. Het aantal slachtoffers wordt met name bepaald door de reizigersdrukte op de stations voor bus en trein. Afhankelijk van de bezetting in de (hoge) gebouwen rondom het station en het type ongeval kunnen ook daar de nodige slachtoffers vallen. De functies stadscentrum en vervoer gevaarlijke stoffen via de Flevolijn zijn in dit (conserverend) bestemmingsplan gecombineerd en geografisch niet te scheiden. De maatregelen richten zich dan ook met name op het optimaliseren van de veiligheid in een bestaande situatie.*
- *Direct aan het spoor is een PR veiligheidszone en een PAG veiligheidszone opgenomen van 8 meter in het bestemmingsplan, de zonering geldt voor nieuwe gebruiksfuncties. Veiligheidsmaatregelen van ruimtelijke en infrastructurele aard zijn pas mogelijk indien er*

sprake is van verandering in het bestemmingsplan of het gebruik van de aanwezige gebouwen. Bij verandering van het gebruik van gebouwen is het advies de kwetsbare functies zoveel mogelijk op grotere afstand (100 – 200 m) van de Flevolijn te positioneren. Aan de zijde van de risicobron zijn aan ProRail al adviezen gegeven in relatie tot een zo veilig mogelijk transport van gevaarlijke stoffen door het centrum.

- *In de fase kort na een ongeval zijn omstanders op zichzelf en elkaar aangewezen. Zware incidenten met gevaarlijke stoffen op het spoor vragen een grootschalige inzet van de hulpdiensten. De hulpdiensten zijn voorbereid op dergelijke incidenten, onder andere door een incidentbestrijdingsplan treinincidenten. In het tracébesluit SAAL zijn afspraken gemaakt over het op peil houden van de bestrijdbaarheid ondanks voorzieningen als geluidschermen. Het plangebied is voldoende snel en betrouwbaar bereikbaar en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen.*
- *Om bij een incident zelfredzaam te zijn moeten burgers op de hoogte zijn van risico's in hun omgeving en een idee hebben wat ze kunnen doen ten tijde van een incident. Veiligheidsregio en gemeente verzorgen vooraf de risicocommunicatie. Bij een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen verzorgen de veiligheidsregio met de gemeente de alarmering en crisiscommunicatie, via WAS-sirenes, omroepinstallaties, publieke omroepen (radio, televisie, internet) en beschikbare netwerken (telefoonnetwerken, NL Alert).*

Reactie:

De brandweer adviseert om bij verandering van het gebruik van gebouwen de kwetsbare functies zoveel mogelijk op grotere afstand (100 – 200 m) van de Flevolijn te positioneren. Het is onduidelijk in het advies wat de brandweer precies hieronder verstaat. Uit navraag bleek dat hiermee functies voor verminderd zelfredzame personen worden bedoeld zoals ziekenhuizen, bejaardencentra en scholen voor basisonderwijs.

De gemeente neemt dit advies in dit specifieke geval niet over. Op bouwplanniveau kunnen bij vestiging van dergelijke functies in het plangebied extra maatregelen worden getroffen om de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te verhogen en zo de omvang van de gevolgen (uitgedrukt in doden en gewonden) te beperken. Dit is primair een verantwoordelijkheid van de betreffende exploitant. Bij de verlening van de omgevingsvergunning zal de gemeente hierop wijzen.

Voor alle duidelijkheid wordt er op gewezen dat bij omgevingsbesluiten voor 'groene wei' situaties (bijvoorbeeld Almere Poort en 3KNS) dit aspect als onderdeel van een bredere verantwoordelijkheid (via ontwerpregels die zich tot de bouwer/ontwikkelaar/exploitant richten) nadrukkelijker de aandacht krijgt en in de regels wordt opgenomen als een procedurevoorschrift zonder resultaatsverplichting.

Het voorgaande vormt samen met het advies van de Brandweer Flevoland en Bijlage 9 Verantwoordingsplicht groepsrisico de verantwoording over het groepsrisico.

Provincie Flevoland

Provincie Flevoland heeft per brief van 2 mei 2013 laten weten vanuit het provinciaal belang geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Rijkswaterstaat IJsselmeergebied

Rijkswaterstaat IJsselmeergebied heeft per mailbericht van 14 februari 2013 laten weten kennis te hebben genomen van het voorontwerp bestemmingsplan en geen aanleiding te zien om een inhoudelijke reactie te geven.

Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterschap Zuiderzeeland heeft per brief van 27 maart 2013 laten weten over het algemeen positief te zijn over het bestemmingsplan voor het centrum van Almere Stad. Het Weerwater krijgt een specifieke waterbestemming en er wordt daarnaast aandacht besteed aan het functioneren van het watersysteem. Het waterschap heeft twee opmerkingen:

- In de waterparagraaf wordt melding gemaakt van het voornemen om het waterschap te betrekken bij het bepalen van de wateropgave op basis van de hoeveelheid verharding. Het waterschap wijst erop dat het in het kader van diverse ontwikkelingen rondom het Weerwater, zoals bijvoorbeeld de Floriade, van belang is om het watersysteem voor nu en de toekomst op orde te brengen c.q. te houden. Hiervoor is het nodig om een compleet inzicht te krijgen in de wateropgave die voortkomt uit deze ontwikkelingen. Centrum Almere Stad maakt hier onderdeel van uit. Het waterschap stelt voor om gezamenlijk de bepaling van de wateropgave in het peilgebied als geheel op te pakken en daarbij zowel de huidige situatie als de toekomstige ontwikkelingen in ogenschouw te nemen. Hiervoor is het nodig om de benodigde watercompensatie, die nodig is door de toename van de verharding die het bestemmingsplan mogelijk maakt, te weten. De wateropgave zal de basis vormen voor het genereren van compensatiemaatregelen die als gevolg van nieuwe ontwikkelingen nodig zijn. Het waterschap vraagt om de wateropgave te kwantificeren in de waterparagraaf.*
- Binnen de bestemming 'Water' wordt de aanleg van woonschepen en steigers mogelijk gemaakt. Van 5 april t/m 16 mei 2013 liggen de volgende stukken ter inzage: een uitbreiding van de Keur met een hoofdstuk stedelijk water, een ontwerp algemene regel voor de aanleg van vlonders, steigers en overhangende bouwwerken en een ontwerp beleidsregel voor drijvende woningen/woonboten. Na vaststelling zal deze nieuwe regelgeving van het waterschap ook van toepassing zijn op de woonschepen en steigers in dit plangebied. Het waterschap vraagt om hiervan melding te doen in de toelichting van het bestemmingsplan. Indien verder afstemming nodig is met regelgeving van gemeentelijke zijde dan treedt het waterschap graag met de gemeente in overleg.*

Reactie:

In dit plan is geen sprake van een toename aan verharding. Er is daarom geen opgave om een toename aan verharding te compenseren. Momenteel wordt het watersysteem van Almere Stad met de nu beschikbare gegevens (waaronder ook het nu bekende verhardingspercentage) doorgerekend. Een eventuele hieruit voortkomende wateropgave zal verder met het Waterschap worden besproken. Overigens zal bij een toenemende verharding in het watersysteem van Almere Stad, in het kader van de toekomstige ontwikkelingen rond het Weerwater (zoals verbreding A6 en de Floriade), de opgave tot compensatie gezamenlijk met het waterschap worden bepaald. Deze opgave zal de basis vormen voor het genereren van compensatiemaatregelen.

Binnen de bestemming 'Water' wordt de aanleg van woonschepen en steigers mogelijk gemaakt. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat door uitbreiding van de Keur nieuwe regelgeving van het waterschap ook van toepassing zal zijn voor drijvende woningen, woonschepen en steigers.

3. Inspraakreacties

In deze reactienota vindt u een reactie op elke ontvangen inspraakreactie. De reactienota wordt toegezonden aan de insprekers en wordt als bijlage opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Iedere inspreker heeft een uniek nummer gekregen. In Bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de insprekers. In dit overzicht kan iedere inspreker de plaats in de reactienota vinden waar zijn of haar reactie is beantwoord. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de insprekers niet opgenomen in de reactienota. Wel is aangegeven op welke adres de inspraakreactie betrekking heeft of de inspreker woont dan wel gevestigd is. Kopieën van alle inspraakreacties zijn geanonimiseerd opgenomen in Bijlage 2.

Reacties moeten binnen de termijn van terinzageliggig van het voorontwerp bestemmingsplan schriftelijk (geen e-mail) of mondeling worden ingediend. Schriftelijke reacties zijn tijdig ingediend indien:

- deze voor het einde van de termijn van terinzageliggig zijn ontvangen, of;
- deze voor het einde van de termijn van terinzageliggig ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van terinzageliggig zijn ontvangen.

De termijn van terinzageliggig liep af op 2 april 2013.

De schriftelijke reacties van de insprekers 1 t/m 14 zijn binnen de termijn van terinzageliggig ingediend en kunnen daarom in behandeling worden genomen. De schriftelijke reactie van inspreker 15 is buiten de termijn van terinzageliggig ingediend. Deze inspreker is bij brief van 5 juni 2013 in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken aan te tonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om binnen de termijn van terinzageliggig een inspraakreactie in te dienen. Van inspreker 15 is geen nadere reactie ontvangen. De inspraakreactie van inspreker 15 wordt daarom buiten behandeling gelaten.

Inspreker 1

Inspreker is eigenaar van het winkelpand aan de Stationsstraat 56. Inspreker onderschrijft grotendeels de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan, maar is van mening dat het plan te weinig mogelijkheden biedt om het winkelpand goed te kunnen gebruiken. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft de voorzijde van het pand (Stationsstraat/Schrijverstraat) een maximale bouwhoogte van 13 meter en de achterzijde (Wijsgeerbaan/Schrijverstraat) een maximale bouwhoogte van 6 meter. Inspreker heeft concrete plannen voor het aanbrengen van een verdieping op de achterzijde van het pand. De bestaande bouwhoogte aan de achterzijde wordt dan opgehoogd van 6 naar 13 meter. Deze uitbreiding is noodzakelijk om het pand aantrekkelijk te houden voor haar huurder(s) en de bezoekers van het pand.

Inspreker wijst erop dat in 2009 en 2010 schetsplannen aan de gemeente zijn voorgelegd en overleg heeft plaatsgevonden. Door de gemeente en door welstand is positief op het schetsplan gereageerd. Vanuit de gemeente is aangegeven dat aan het plan medewerking kan worden verleend via een 'kruimelafwijking'.

Het pand is bouwkundig ook geschikt voor de uitbreiding. Bij de oprichting is de constructie van het pand al uitgevoerd met het oog op een toekomstige uitbreiding. Er zijn geen constructieve aanpassingen nodig voor het ophogen van de achterzijde van het pand. Ook de benodigde uitsparing voor de toekomstige roltrappen is al in de dakvloer aangebracht.

Hoewel het plan van inspreker medio 2012 'on hold' is gezet vanwege gewijzigde economische omstandigheden, is inspreker nu voornemens en financieel in staat om de uitbreiding te realiseren.

Inspreker wijst op de leveringsakte van de grond van het pand, waarin een kettingbeding is opgenomen. Hierin staat dat in totaal 3.500 m² bruto vloeroppervlak mag worden gerealiseerd op de locatie. De gemeente heeft zich hiermee volgens inspreker privaatrechtelijk gecommitteerd om medewerking te verlenen aan de uitbreiding. Voor het college en de raad is er volgens inspreker geen beleidsvrijheid (meer) om af te zien van het rechtstreeks bestemmen van de detailhandelsuitbreiding. Dit te meer nu de gemeente de publiekrechtelijke medewerking heeft toegezegd via de 'kruimelafwijking'. Inspreker verzoekt om de opbouw aan de achterzijde van het pand ten behoeve van detailhandel direct in het bestemmingsplan op te nemen. De wijzigingsprocedure van het voorontwerp bestemmingsplan (artikel 21.2) biedt inspreker geen uitkomst. De bevoegdheid is te beperkt (maximaal 600 m²) en lange procedures schrikken potentiële huurders af (zoeken een 'kant en klare detailhandelsbestemming'). Een wijzigingsprocedure brengt bovendien grote onzekerheden mee voor zowel de eigenaar als de potentiële huurders. Inspreker maakt graag gebruik van de gelegenheid om de zienswijze nader mondeling toe te lichten.

Reactie:

Vanuit de gemeente is ambtelijk positief gereageerd op het plan van inspreker voor het aanbrengen van een verdieping op de achterzijde van het pand. Hierbij zijn wel een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld, waaronder de situering van de uitbouw.

Het bouwvlak voor het perceel Stationsstraat 56 is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen conform de eerder gestelde stedenbouwkundige voorwaarden. De bouwhoogte aan de westzijde van het perceel is verhoogd van 6 naar 13 meter.

Er is een bezonningsonderzoek uitgevoerd voor het verhogen van de bouwhoogte op het perceel Stationsstraat 56. Het bezonningsonderzoek is opgenomen in de bijlagen van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de schaduwwerking toeneemt als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan. De schaduwwerking achten wij echter nog steeds aanvaardbaar voor deze locatie in Centrum Almere Stad.

Conclusie:

De reactie van inspreker geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- Op de verbeelding is voor het perceel Stationsstraat 56 het bouwvlak gewijzigd. De maximum bouwhoogte aan de westzijde van het perceel is verhoogd naar 13 meter.
- In de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan is een bezonningsonderzoek opgenomen voor het perceel Stationstraat 56.

Inspreker 2

- a) *Insprekers zijn eigenaren van de volgende percelen: Grote Markt 125, 127-135, Grote Markt 121/Koopmanstraat 21 en 23, Grote Markt 1, 3 en 5, Koopmanstraat 3-15, Grote Markt 34, Grote Markt 147/151 en 153/157. Insprekers hebben een groot belang bij de mogelijkheid om hun percelen geheel te kunnen verhuren en exploiteren. Concreet verzoeken insprekers om de ruimtes boven de (op de begange grond gelegen) horeca-units ook als woonruimte te kunnen verhuren. In het voorontwerp bestemmingsplan is op hun percelen de functie wonen uitgesloten.*

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan 'Grote Markt, Almere Stad' geldt voor de percelen van insprekers de bestemming 'Centrum' en de aanduiding 'wonen uitgesloten (-w)'. Binnen deze bestemming is onder andere horeca tot ten hoogste categorie III van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Horeca categorie III (zware horeca) betreft bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken of grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten (-w)' zijn geen woningen op de verdiepingen toegestaan.

In het voorontwerp bestemmingsplan hebben de percelen van insprekers de bestemming 'Centrum' en de functieaanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 3' en 'wonen uitgesloten'. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3' is horeca tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Horeca categorie 3 (zware horeca) betreft bedrijven die grote hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. Deze hinder kan onder andere ontstaan door een combinatie van openingstijden 's nachts en een grote verkeersaantrekkende werking. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn woningen en andere geluidgevoelige objecten niet toegestaan.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de regeling uit het voorontwerp bestemmingsplan gehandhaafd. De redenen hiervoor zijn de volgende:

1. Ruimte bieden aan bestaande en toekomstige horecabedrijven.

Op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (verder: Activiteitenbesluit) gelden voor installaties en toestellen in café's en discotheken geluidsnormen. Er gelden geluidsnormen ten opzichte van de gevel van gevoelige gebouwen (zoals woningen) en geluidsnormen in inpandige en aanpandige gevoelige gebouwen. Indien er in het bestemmingsplan woningen zouden worden toegestaan naast en boven zware horeca, dan betekent dit dat er op zeer korte afstand van de horeca gevoelige gebouwen kunnen komen. Bestaande en toekomstige café's en discotheken worden dan verplicht om 'dure' maatregelen te gaan treffen om aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen. De horecabedrijven zouden hiermee in hun bestaande mogelijkheden en hun ontwikkeling worden beperkt.

2. In overeenstemming met het gemeentelijk beleid: Horecanota 2000.

De Horecanota 2000 geeft het volgende aan: "De centra van Stad, Haven en Buiten vormen de hoogste voorzieningenniveaus en zijn concentratiegebieden. Hier zijn lichte, middelzware en zware horeca mogelijk. Straten met een overwegende winkelfunctie of woonfunctie verdragen zich slecht met zware horecagelegenheden. Het centrum van Stad is het uitgaanscentrum bij uitstek. De Grote Markt wordt het uitgaans- en horecaplein van Almere. Daartoe wordt het plein ingrijpend aangepast. De functies rondom het plein zullen de komende jaren geleidelijk veranderen in de richting van horeca." Voor de Grote Markt is al langere tijd ingezet op de transformatie naar horecaplein. Dit is in het beleid en het bestemmingsplan als zodanig opgenomen. Op grond van het beleid moet worden ingezet op (zware) horeca en niet op wonen.

3. Het voortzetten van het beleid voor het scheiden van de woonfunctie en zware horeca.

Horeca kan overlast veroorzaken voor de omgeving en deze wordt groter naarmate de horecacategorie zwaarder is. In het bestemmingsplan 'Grote Markt, Almere Stad' is daarom expliciet gekozen om de woonfunctie en (middelzware) horeca niet met elkaar te

combineren. Hierdoor blijft sprake van een handhaafbare en leefbare situatie. In de straten die uitkomen op de Grote Markt is lichte horeca en wonen toegestaan (met uitzondering van de Koopmanstraat). Ook aan de noord- en zuidzijde van de Grote Markt is lichte horeca en wonen toegestaan. Op deze manier is er geen hinder voor bewoners terwijl er nog wel sociale controle en ook de gewenste levendigheid is doordat er gewoond wordt aan het plein. Het ontwerp bestemmingsplan zet het ingezette beleid van scheiden van zware horeca en wonen op de Grote Markt voort dat ten gunste is van de levendigheid van het plein en het centrum.

4. In overeenstemming met de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten–Functiemenging. De VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten–Functiemenging wordt toegepast voor bestaande gebieden met functiemenging of gebieden waar functiemenging wordt nagestreefd. In Centrum Almere Stad wordt de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten–Functiemenging ook toegepast voor de bedrijven. Voor horeca wordt op grond van de Horecanota echter een aparte Staat van Horeca–activiteiten gehanteerd (lichte, middelzware en zware horeca). In deze Staat van Horeca–activiteiten wordt rekening gehouden met zowel openingstijden, bezoekers als verkeer.

Café's en bars worden in de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten–Functiemenging aangemerkt als categorie A bedrijven. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Discotheken en muziekcafé's worden aangemerkt als categorie B bedrijven. Deze activiteiten kunnen in een gemengd gebied worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Op de Grote Markt is geen sprake van gebouwen die bouwkundig van elkaar zijn afgescheiden. Op grond van de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten–Functiemenging is het vanuit een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk om woningen boven en naast (middel)zware horeca toe te staan.

- b) Pas bij het lezen van het voorontwerp bestemmingsplan begrepen insprekers dat in het geldende bestemmingsplan de woonfunctie ook al is uitgesloten op hun percelen. Dit verbaasde insprekers, omdat zij uit de contacten met de gemeente in 2009 hadden begrepen dat het zou gaan om een tijdelijk 'postzegel'-plan voor de Grote Markt. Hierin zou het met name gaan over de invulling van de terrasfuncties en zouden geen ingrijpende beslissingen worden doorgevoerd. Het 'postzegel'-plan zou worden vervangen voor een eenduidig plan voor het hele Centrum.*

Reactie:

Voor het geldende bestemmingsplan is de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen en zijn de verplichte kennisgevingen voor de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan gedaan. Ook is er op 27 mei 2009 een informatiebijeenkomst gehouden over de herinrichtingsplannen voor de Grote Markt en de wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze bijeenkomst werd gehouden in één van de gebouwen van insprekers. Insprekers hebben derhalve voldoende gelegenheid gehad om zich van het bestemmingsplan op de hoogte te stellen.

- c) Insprekers beschrijven de feitelijke situatie van hun percelen. Boven 'Grand Café Le Baron' liggen 15 units, waarop voorheen (voor 2010) altijd een 'woon- en werkfunctie' was bestemd. De units worden sinds jaar en dag gebruikt voor enerzijds bewoning en anderzijds kantoorruimte. Ook nu is dit het geval. Boven 'Mambo' is op de 4^e etage sinds jaar en dag een woonappartement dat ook als zodanig wordt verhuurd. De functies die het voorontwerp bestemmingsplan mogelijk maakt op de verdiepingen (detailhandel,*

kantoor of sportaccommodatie) zijn niet of zeer bezwaarlijk op een rendabele wijze uit te voeren. Voor kantoorruimte geldt dat in Almere (ook in het Centrum) een significant aanbodoverschot is, zowel kleinere als grotere oppervlakten. Insprekers verwijzen hierbij naar de leegstand bij het zeer nabijgelegen station Almere Centrum, nabij gelegen locaties zoals Randstad en Markerkant en op en nabij de Grote Markt. Insprekers vrezen voor leegstand voor een onaanvaardbaar lange periode of te lage huurprijzen, zodat een rendabele exploitatie in de vorm van kantoorverhuur is uitgesloten. De bouwkundige opzet en inrichting van hun gebouwen maken detailhandel of sportaccommodaties bovendien feitelijk onmogelijk. De kleine entreepartijen maken toegankelijkheid tot winkels en dergelijke op de bovenverdiepingen zeer onaantrekkelijk. Detailhandel heeft bovendien voldoende zichtbaarheid voor het winkelend publiek nodig. Die zichtbaarheid kan op en vanuit de verdiepingen niet op reële wijze worden verwezenlijkt. Verhuur ten behoeve van woonruimte ligt volgens insprekers als enige en echte exploitatiemogelijkheid voor de hand. Er is nog steeds grote behoefte aan woonruimte midden in het Centrum. De hiervoor genoemde nadelen zijn niet van toepassing voor woonruimten.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan 'Grote Markt, Almere Stad' zijn binnen de bestemming 'Centrum' voor de percelen van insprekers de volgende functies toegestaan: cultuur en ontspanning, detailhandel (alleen eerste bouwlaag), dienstverlening, horeca tot en met categorie 3, kantoren en maatschappelijke voorzieningen (geen kwetsbare objecten).

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn er in het voorontwerp bestemmingsplan meer mogelijkheden voor insprekers om de verdiepingen ook voor andere functies te gebruiken. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn aan de bestemming 'Centrum' namelijk de volgende functies toegevoegd: detailhandel (op de verdiepingen), bedrijven (categorie A), vergader- en congresfaciliteiten en ondergeschikte workshops, sportvoorzieningen, verkoop van consumentenvuurwerk en bij deze functies horende werkplaatsen, ateliers, kantoor- en praktijkruimte, expositieruimten en opslagruimten. In de praktijk zullen niet alle functies in elk gebouw kunnen worden gerealiseerd. Naar onze mening biedt de ruime(re) bestemming 'Centrum' echter voldoende mogelijkheden om een combinatie van functies op de verdiepingen te kunnen realiseren. De functie wonen is uitgesloten op grond van de onder 2 a) genoemde redenen.

- d) *De stelling dat een woonfunctie zich minder goed verdraagt met (ook zware) horeca op de Grote Markt moet volgens insprekers onvoldoende gewicht in de schaal leggen. Alle horecaondernemingen op het plein moeten voldoen aan (wettelijke) geluidseisen, zodat er boven deze ondernemingen gewoond wordt en kan worden. Als nieuwe exploitanten zich in deze ondernemingen willen vestigen, zij een zwaardere horecafunctie willen realiseren of indien horecaondernemingen worden gerealiseerd in panden waarin nog geen horeca is gevestigd, dan nog zullen deze exploitanten moeten voldoen aan de wettelijke geluidseisen. Indien het zou gaan om panden van insprekers, dan zullen zij er als verhuurder groot belang bij hebben om ook contractueel te bedingen dat zodanige isolatie plaatsvindt, dat de bovengelegen woningen blijvend kunnen worden bewoond. Insprekers hebben zeer aanmerkelijke investeringen gedaan in de verwerving en instandhouding van hun vastgoed. Hiermee zijn langlopende financiële en onderhoudsverplichtingen gemoed. Door de onmogelijkheid om de bovenruimte (reëel) te kunnen exploiteren, zouden insprekers hun inkomsten (nagenoeg) uitsluitend moeten halen uit de horecaexploitaties op de begane grond. Het financiële nadeel van de uitsluiting van de woonfunctie wordt afgewenteld op de horecaondernemingen zelf, terwijl dit nadeel niet op die exploitaties kan worden afgewenteld. De horecaexploitaties staan al onder hoge druk, gelet op de financiële*

crisis en een ontbrekend consumentenvertrouwen, waardoor er eerder sprake is van verminderde huuropbrengsten dan verhoogde opbrengsten. Het financieel nadeel wordt uitsluitend op insprekers afgewenteld en is disproportioneel. Insprekers wijzen erop dat uitsluiting van de woonfunctie hun met name al schaden voor de bouwblokken Grote Markt 125 en 127-135, Grote Markt 34 en Grote Markt 147/151 en 153/157, omdat een andere functie dan een woonfunctie op de bovengelegen verdiepingen in feite illusoir is. Voor de andere twee bouwblokken, waarin op de verdiepingen een hotelbedrijf wordt gevoerd, zou het uitsluiten van een woonfunctie in de toekomst zeer bezwaarlijk kunnen worden wanneer een rendabele hotelexploitatie onder te grote druk zou komen te staan. De realisatie van stedelijke woonappartementen zou dan een goede oplossing zijn voor zowel een rendabele gebouwexploitatie als voor de markt van (startende) huurders die graag in het Centrum willen wonen.

Reactie:

In het verleden is bij een aantal woningen boven en naast (zware) horecazaken op de Grote Markt sprake geweest van geluidsoverlast waarbij veel inzet van de gemeente noodzakelijk is geweest. Belangrijke oorzaak van de geluidsoverlast is dat de gebouwen aan de Grote Markt bouwkundig niet zonder meer geschikt zijn voor een gecombineerde functie zware horeca en wonen. Indien er woningen worden toegestaan naast en boven zware horeca, dan betekent dit dat er op zeer korte afstand van de horeca gevoelige gebouwen kunnen komen. Bestaande en toekomstige café's en discotheken worden dan verplicht om 'dure' maatregelen te gaan treffen om aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen. De horecabedrijven worden hiermee in hun bestaande mogelijkheden beperkt. Voor toekomstige horecabedrijven houdt dit in dat zij zich alleen via 'dure' maatregelen zouden kunnen vestigen. Dit terwijl de Grote Markt juist is aangewezen als concentratiegebied en op grond van het beleid het uitgaans- en horecaplein van Almere moet worden. Het toestaan van de woonfunctie is in strijd met het beleid voor de horeca en de Grote Markt.

Het mogelijke financiële voordeel van het toestaan van de woonfunctie weegt naar onze mening niet op tegen de nadelen zoals genoemd onder 2 a).

- e) *Alleen een multifunctioneel plein, waar niet alleen horeca aanwezig is maar ook andere functies, waaronder met nadruk óók een bredere woonfunctie, garandeert volgens insprekers dat de Grote Markt (met haar beeldbepalende rol en betekenis in Almere) niet een horecaplein wordt met veel leegstaande verdiepingen. De risico's van een dergelijke eenzijdigheid (een plein dat met name in de weekeinden 'leeft', maar voor het overige een kaalslag dreigt te worden) zijn enorm. Daarnaast gaat door het uitsluiten van de woonfunctie een unieke kans voorbij om blijvend te beschikken over aantrekkelijke woonruimte in het centrum van de stad. Het uitsluiten van de woonfunctie op de verdiepingen levert insprekers grote nadelen op en er wordt tekort gedaan aan het multifunctionele karakter van de beeldbepalende Grote Markt. Insprekers verzoeken de generieke uitsluiting van de woonfunctie in hun panden geheel te heroverwegen of zo te nuanceren dat in ieder geval een woonbestemming (onder redelijke voorwaarden in verband met eventuele geluidhinder) mogelijk blijft of wordt.*

Reactie:

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn er in het voorontwerp bestemmingsplan binnen de bestemming 'Centrum' meer mogelijkheden opgenomen om de verdiepingen ook voor andere functies te gebruiken (zie onder 2 c)).

In de straten die uitkomen op de Grote Markt is lichte horeca en wonen toegestaan (met uitzondering van de Koopmanstraat). Ook aan de noord- en zuidzijde van de Grote

Markt is lichte horeca en wonen toegestaan. Op deze manier is er geen hinder voor bewoners terwijl er nog wel sociale controle is doordat er gewoon wordt aan het plein. Het multifunctionele karakter van de Grote Markt waar insprekers op doelen is met het nieuwe bestemmingsplan naar onze mening voldoende gewaarborgd.

De mogelijkheid om wonen boven zware horeca onder voorwaarden (in verband met geluidhinder) toe te staan is niet mogelijk. Maatregelen om geluid te beperken worden bij de bron (horeca) gedaan en niet bij de ontvanger (wonen). Het toestaan van een woonfunctie heeft tot gevolg dat er maatregelen bij de horecafunctie moeten worden gedaan. Door deze regeling zou de bestaande horeca onevenredig zwaar worden belast. Dit is in strijd met het beleid voor de horeca en de Grote Markt (zie onder 2 d)).

Conclusie:

De reactie van inspreker wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 3

Inspreker is eigenaar van de Eurotoren aan de Landdrostdreef 124. Inspreker verzoekt om een bestemming 'Gemengd' voor het pand in plaats van alleen een bestemming 'Kantoor'. Dit biedt meer flexibiliteit bij de invulling van het gebouw in de toekomst. Kantoorpanden worden in de praktijk steeds meer deels omgebouwd naar hotel, woningen of maatschappelijke functies. Inspreker acht het zinvol om in het bestemmingsplan daarop te anticiperen.

Reactie:

Het pand van inspreker bevindt zich aan de oostzijde van het zakencentrum. De bestemming 'Gemengd' wordt in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen voor de kantoren aan de oost- en westzijde van het zakencentrum. Dit biedt de mogelijkheid om naast kantoren ook de volgende functies te realiseren: maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, lichte bedrijven (categorie A), sportvoorzieningen en horeca tot en met categorie 2b.

De oost- en westzijde van het zakencentrum is het gebied waar de oudere kantoren staan. De concrete vraag naar transformatie van kantoren doet zich vooral hier voor. Door de bestemming 'Gemengd' aan deze kantoren toe te kennen kan er de komende jaren in de flanken van het zakencentrum een gemengd gebied ontstaan. Hiermee wordt een geleidelijke overgang gecreëerd tussen het zakencentrum van Almere en de omliggende woongebieden. Het zakencentrum valt in de Gemeentelijke Visie op de Vestigingslocaties (GVV) onder de categorie 'Centrummilieu' en is aangewezen als locatietype 'Grootstedelijk centrummilieu' (grootschalige stationslocatie). Binnen dit locatietype zijn naast kantoren onder andere toegestaan: bedrijven (tot en met categorie 2), maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur sport en recreatie. Het toekennen van de bestemming 'Gemengd' voor de kantoren aan de oost- en westzijde van het zakencentrum is in overeenstemming met de GVV.

Conclusie:

De reactie van inspreker geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel:

- Op de verbeelding is voor de bestaande kantoren aan de oost- en westzijde van het zakencentrum de bestemming gewijzigd van 'Kantoor' in 'Gemengd'.

Inspreker 4

Inspreker woont aan het Deventerpad en geeft aan dat de gemeente een duidelijke voorkeur heeft voor de horeca aan het Deventerpad. Inspreker heeft het idee dat zij op korte termijn kan worden omringd door horecagelegenheden onder en naast haar woning. Inspreker verwacht een inbreuk op haar woon- en leefklimaat en vindt dat haar belangen niet worden gediend. Inspreker heeft een tekening bijgevoegd met een gewijzigde situatie en verzoekt om deze mee te nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Hierin wordt uitgegaan van: een hoofdingang en trappenhuis aan de zijde van de Olstgracht, een aanbouw aan de achterzijde, een overdekte ruimte voor horeca/winkels aan de voorzijde en de mogelijkheid om een extra verdieping te realiseren voor de bewoners.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan 'Centrum Zuid, Almere-Stad (inclusief de 1^e herziening)' heeft het gebouw Deventerpad 2-40 de bestemming 'Woon- en Horecadoeleinden'. Op de begane grond zijn alleen horecavoorzieningen toegestaan tot en met categorie I van de Staat van Horeca-activiteiten. Dit betreft lichte horeca zoals een lunchroom of restaurant. Op de verdiepingen zijn alleen woningen toegestaan. De huidige café's zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan en ook het voorgaande bestemmingsplan 'Stedenwijk-Noord en -Midden, na eerste herziening' uit 1981. De café's vallen daardoor niet onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Centrum-Zuid, Almere-Stad'. Dit betekent dat de café's in strijd zijn met de geldende bestemming.

In het voorontwerp bestemmingsplan is voor het gebouw Deventerpad 2-40 de bestemming 'Centrum' opgenomen en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen-1' en 'horeca tot en met horecacategorie 2'. Dit houdt in dat op de begane grond van het gebouw onder andere horeca tot en met horecacategorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan. Dit betreft middelzware horeca zoals bars en café's. Op de verdiepingen van het gebouw zijn alleen woningen toegestaan.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt voor het gebouw Deventerpad 2-40 de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' verwijderd. Dit betekent dat op de begane grond van het gebouw horeca tot en met horecacategorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan. Dit betreft lichte horeca zoals een lunchroom of restaurant. Voor de drie bestaande café's wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2b' te krijgen, indien er geluidsmaatregelen worden getroffen waardoor aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit wordt voldaan. De redenen hiervoor zijn de volgende:

1. Bestaande woningen beschermen.

In 1980 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van 10 winkels, 10 woningen en een traforuimte. Er komen regelmatig klachten van bewoners en omwonenden over overlast door de café's. Het gebouw is zonder nadere maatregelen niet geschikt voor café's.

2. In overeenstemming met het gemeentelijk beleid: Horecanota 2000.

De Horecanota 2000 geeft het volgende aan: "Het Deventerpad zal van karakter veranderen (alleen lichte horeca). De gewenste karakterverandering zal naar verwachting geleidelijk gebeuren; volgens het overgangsrecht kan het bestaande gebruik onder zekere voorwaarden worden voortgezet."

In tegenstelling tot wat de Horecanota aangeeft vallen de bestaande café's niet onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan. De gewenste karakterverandering naar lichte horeca heeft voor wat betreft de drie café's nooit plaatsgevonden. Het toestaan van

lichte horeca op het Deventerpad en het voortzetten van de drie bestaande café's, mits geluidsmaatregelen worden getroffen, is in overeenstemming met de Horecanota.

3. Voortzetten beleid op het Deventerpad: lichte horeca en wonen.

In het bestemmingsplan 'Centrum-Zuid, Almere-Stad' is expliciet gekozen om de woonfunctie en lichte horeca met elkaar te combineren. Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan werd er van uitgegaan dat de horecaondernemers vergunning hadden voor horeca categorie 2/3. Zodra een nieuwe ondernemer een horecavestiging zou willen vestigen, kon alleen nog een vergunning worden gekregen voor horeca categorie 1. In de praktijk is gebleken dat de drie café's er nog steeds zitten en voor overlast zorgen. Het nieuwe bestemmingsplan zet het ingezette beleid van wonen en lichte horeca op het Deventerpad voort. Het voortzetten van de bestaande café's (mits geluidsmaatregelen worden getroffen) is in overeenstemming met de Horecanota.

4. In overeenstemming met de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging. De VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging wordt toegepast voor bestaande gebieden met functiemenging of gebieden waar functiemenging wordt nagestreefd. In Centrum Almere Stad wordt de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging ook toegepast voor de bedrijven. Voor horeca wordt op grond van de Horecanota echter een aparte Staat van Horeca-activiteiten gehanteerd (lichte, middelzware en zware horeca). In deze Staat van Horeca-activiteiten wordt rekening gehouden met zowel openingstijden, bezoekers als verkeer.

Café's en bars worden in de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging aangemerkt als categorie A bedrijven. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Discotheken en muziekcafé's worden aangemerkt als categorie B bedrijven. Deze activiteiten kunnen in een gemengd gebied worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Op grond van de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging is het vanuit een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk om op het Deventerpad onder de woningen middelzware horeca toe te staan. Indien geluidsmaatregelen worden getroffen, kan een uitzondering worden gemaakt voor de drie bestaande café's.

Voor wat betreft de tekening van inspreker merken wij het volgende op.

Het bouwplan is op dit moment nog onvoldoende concreet om direct in het bestemmingsplan mee te nemen. Niet duidelijk is bijvoorbeeld of alle bewoners en horecavestigingen dit initiatief ondersteunen en wat de exacte afmetingen van het gebouw moeten worden. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is dit wel van belang. In het ontwerp bestemmingsplan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, voor het toevoegen van één bouwlaag over het hele gebouw. In de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan is een bezonningsonderzoek opgenomen, waarin de gevolgen van het toevoegen van een bouwlaag zijn onderzocht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het toevoegen van een bouwlaag vanuit een goede ruimtelijke ordening op voorhand niet onaanvaardbaar wordt geacht.

Conclusie:

De reactie van inspreker geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- Op de verbeelding is voor het perceel Deventerpad 2-40 de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' verwijderd. Hierdoor is alleen horeca tot en met categorie 1c toegestaan.

- In artikel 21 (Algemene wijzigingsregels) is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd op grond waarvan aan de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca-2b’ kan worden toegevoegd, mits er geluidsmaatregelen worden getroffen waardoor aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.
- In artikel 21 (Algemene wijzigingsregels) is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd op grond waarvan voor het perceel Deventerpad 2-40 de bouwhoogte kan worden verhoogd naar 13 meter voor het toevoegen van één volledige bouwlaag op het bestaande gebouw.
- In de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan is een bezonningsonderzoek opgenomen voor het perceel Deventerpad 2-40.

Inspreker 5

- a) *Inspreker is eigenaar van diverse gebouwen in het plangebied en is positief over het globaler en flexibeler bestemmen om binnen het centrum een toename van dynamiek te krijgen.*

Reactie:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- b) *Inspreker wijst op de mogelijkheden in het voorontwerp bestemmingsplan voor grootschalige toevoeging van detailhandel, horeca en dienstverlening. Inspreker geeft aan dat binnen het plangebied het aanbod aan detailhandel in ruime mate de behoefte daaraan overstijgt met als gevolg leegstand. Door de nieuwe ontwikkelingen zal deze leegstand toenemen. Inspreker wijst op de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Deze ladder zou moeten worden toegepast voor elke nieuwe ontwikkeling. Volgens trede 1 van de ladder moet bepaald worden of er een regionale behoefte bestaat aan de ontwikkeling. Indien dit niet het geval is, moet worden afgezien van de ontwikkeling. Bij de beoordeling van de regionale vraag naar detailhandel moet ook winkelleegstand worden betrokken. Uit de leegstand blijkt volgens inspreker dat er geen behoefte bestaat aan een toename van detailhandel in Almere Centrum. Inspreker verzoekt om deze afweging te betrekken bij het ontwerp bestemmingsplan en af te zien van een toename van detailhandelsruimte. Volgens trede 2 van de ladder moet worden bepaald of een deel van in de trede 1 geconstateerde vraag kan worden opgevangen binnen het bestaande stedelijke gebied. Inspreker is van mening dat gelet op de leegstand binnen de huidige detailhandels- en kantoorruimte in het centrum dit mogelijk is. Volgens trede 3 van de ladder moet, als het bestaande gebied geen mogelijkheid biedt voor het vervullen van de vraag, worden bepaald of de ontwikkelingslocatie multimodaal ontsloten is of kan worden. Volgens inspreker ontbreekt het antwoord op deze vraag in het bestemmingsplan. Inspreker vreest voor een toename van leegstand en een aanzienlijke afname van de leefbaarheid in het centrum door een toename van de detailhandelsruimte. Inspreker ziet niet de schaal als uitgangspunt voor het centrum van Almere, maar de kwaliteit en duurzaamheid, om zo de vertaalslag te maken naar de volgende fase.*

Reactie:

In artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de voorwaarden van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Onder stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 sub i Besluit ruimtelijke ordening verstaan:

ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is verplicht voor bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken. Daarnaast kan de ladder een handig hulpmiddel zijn voor alle vragen waar een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van stedelijke ontwikkelingen aan de orde is of waar zorgvuldig ruimtegebruik nagestreefd wordt.

In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan (hoofdstuk 4 en Bijlage 1, paragraaf 1.1) is over de ladder voor duurzame verstedelijking het volgende opgemerkt: "In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' opgenomen. De locaties in Centrum Almere Stad waar nog gebouwd zou kunnen worden, zijn al mogelijk op grond van de geldende bestemmingsplannen. Het onderhavige bestemmingsplan biedt vooral flexibiliteit bij de invulling van deze bestaande stedelijke ontwikkelingen. Hiermee wordt een optimale benutting van de ruimte in het bestaande stedelijk gebied nagestreefd. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking."

Aanvullend merken wij het volgende op.

Het Stadscentrum is het centrale winkelcentrum van heel Almere. Deze positionering is ook zo verwoord in de Detailhandelsvisie Almere 2012. Het Stadscentrum dient een bredere functie te hebben dan de stadsdeelcentra. Ook stedelijke en regionale trekkracht dient bij voorkeur gegenereerd te (kunnen) worden vanuit dit centrum. Reguliere detailhandel dient dan ook bij voorkeur hier gevestigd te worden. Het Stadscentrum vervult een gemeentebrede (verzorgende) functie in combinatie met een detailhandelsfunctie. Het kernwinkelgebied van Almere valt binnen het onderhavige bestemmingsplan. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar multifunctionele verdichting, hetgeen de leefbaarheid en economische en sociale vitaliteit (beleveniseconomie) versterkt. Om deze doorontwikkeling van het Stadscentrum gestalte te kunnen geven, zijn geen specifieke maatbestemmingen opgenomen maar globale bestemmingen, waarbinnen meerdere functies een plek kunnen krijgen. Detailhandel vormt slechts één van deze functies. Met het onderhavige bestemmingsplan is geen grootschalige uitbreiding van de detailhandel beoogd, maar wel een zorgvuldig ruimtegebruik en een optimale benutting van het bestaande stedelijk gebied. Mede naar aanleiding van de reactie van inspreker zijn in het ontwerp bestemmingsplan de volgende aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot de (mogelijke uitbreiding van) detailhandel:

- Binnen de bestemming 'Water' (Weerwater) is binnen de aanduiding 'centrum' de mogelijkheid van detailhandel verwijderd.
- Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' (Stadhuis) zijn de aanduidingen 'detailhandel', 'dienstverlening' en 'horeca' kleiner gemaakt, waardoor deze functies alleen in de plinten op de begane grond mogelijk zijn.
- Binnen 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' (oude stadscentrum) is toegevoegd dat de wijziging alleen mogelijk is voor de functie wonen (en niet voor detailhandel).

Tot slot merken wij op dat de provincie toeziet op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking door gemeenten. De provincie heeft bij brief van 2 mei 2013 laten weten vanuit het provinciaal belang geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

- c) *Inspreker verzoekt om het Stationsplein toe te voegen als locatie voor geluiddragende evenementen. Inspreker heeft de ambitie om het Stationsplein op de kaart te zetten als belevingsplek, in aansluiting op de visie Almere Centrum 'Kloppend hart door*

vernieuwende beleving'. Het Stationsplein heeft in deze visie een belangrijke plaats als welkomstplein van de stad. Inspreker zou dit graag ondersteunen met evenementen, zo nodig met geluidsversterking of ondersteuning met muziek.

Reactie:

In de nota 'Evenementen in Almere' (2011) is het beleid voor evenementen in de openbare ruimte opgenomen. De geluiddragende evenementen zijn in tijd en plaats evenwichtig gespreid over de Stad. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen evenementenlocaties en overige locaties. Geluiddragende evenementen zijn toegestaan op 15 aangewezen evenementenlocaties. Hierbij is in de nota per evenementenlocatie een maximum aantal evenementen en maximum aantal dagen per evenement opgenomen. Voor de overige locaties geldt op grond van de nota dat per locatie maximaal twee geluiddragende eendaagse evenementen per jaar zijn toegestaan. Voor Centrum Almere Stad zijn in de nota de Esplanade, de Grote Markt, het Forum en het Stadhuisplein/Stadhuispromenade aangewezen als evenementenlocaties.

In het voorontwerp bestemmingsplan is, conform het beleid voor evenementen, het Stationsplein niet aangewezen als evenementenlocatie. Vanwege de bestaande woonfuncties op het Stationsplein vinden wij het niet wenselijk om nu in afwijking van het beleid het Stationsplein ook aan te wijzen als evenementenlocatie. Dit betekent echter niet dat er geen evenementen mogelijk zijn op het Stationsplein. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn evenementen toegestaan binnen het hele plangebied van Centrum Almere Stad. Daarnaast is een (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid opgenomen om geluiddragende evenementen toe te staan op locaties die niet zijn aangewezen als evenementenlocatie. Met deze afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om, in afwijking van de nota 'Evenementen in Almere', ook op het Stationsplein geluiddragende evenementen toe te staan.

In principe kan ieder evenement waarbij geluidsversterkende apparatuur wordt gebruikt, worden beschouwd als geluiddragend. Echter, een sportevenement waarbij via een geluidinstallatie slechts aankondigingen worden gedaan, is moeilijk vergelijkbaar met een dance event waarbij de bastonen soms kilometers ver nog hoorbaar zijn. Daarom worden in het evenementenbeleid alleen die geluiddragende evenementen gereguleerd die een (zware) belasting vormen voor het woon- en leefklimaat. Per evenement wordt de geluidsnorm beoordeeld en als voorschrift aan de vergunning verbonden. In het voorontwerp bestemmingsplan is als definitie van geluiddragend evenement opgenomen: een evenement waarbij de geluidsproductie hoger is dan 100 dB(A) bronvermogen. In de praktijk blijkt dat bij gebruik van een muziekinstallatie al snel aan deze norm wordt voldaan. De definitie van geluiddragend evenement is in het ontwerp bestemmingsplan daarom gewijzigd in: een evenement waarbij de geluidsproductie van het gehele evenement hoger is dan 120 dB(A) bronvermogen. Concreet betekent dit dat het geluidsdrukkniveau ($L_{Ae,LT}$) van de muziekinstallatie gemeten op 10 meter afstand van het front van de luidsprekers dan meer mag bedragen dan 89 dB(A). Deze definitie wordt ook opgenomen in het nieuwe evenementenbeleid. Het maximum aantal geluiddragende evenementen en de maximale normering per evenementenlocatie worden niet gewijzigd in het evenementenbeleid of het bestemmingsplan.

Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat er in het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden zijn opgenomen voor het toestaan van (geluiddragende) evenementen op het Stationsplein.

- d) *Inspreker vindt de toewijzing van ruime terrasmogelijkheden voor het Stationsplein positief. Inspreker verzoekt om de mogelijkheid van gebouwen ten behoeve van terrassen niet meer in het plan op te nemen. In relatie tot de schaal van het plein vreest inspreker voor verrommeling en een negatieve invloed op de uitstraling van het plein. Inspreker spant zich in voor een rustiger en eenduidiger beeld voor het Stationsplein. Volgens inspreker volstaat de mogelijkheid voor een luifel of overkapping met een maximale lengte die gelijk is aan de huidige situatie. Inspreker verzoekt om de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-overkapping’ aan weerszijden van het Stationsplein te verwijderen en aan de definitie van ‘permanent terras’ toe te voegen ‘bouwwerk, geen gebouw zijnde’. Ook verzoekt inspreker om artikel 4.2 sub i en k te verwijderen en in artikel 4.2 sub p te verwijderen het zinsdeel ‘de luifel van de overkapping is tot een diepte van maximaal 3.75 m buiten deze aanduiding toegestaan’.*

Reactie:

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn bij het Stationsplein twee aanduidingen opgenomen:

- de bouwaanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding-overkapping’ voor de bestaande overkappingen bij het Station Office;
- de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan’ voor het realiseren van gebouwen voor permanente terrassen op het Stationsplein.

Naar aanleiding van de reactie van inspreker is in het ontwerp bestemmingsplan op de verbeelding bij het Stationsplein de functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan’ gewijzigd in de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-overkapping’. Hierdoor zijn ter plaatse van de huidige overkappingen op het Stationsplein alleen overkappingen toegestaan en geen gebouwen voor een permanent terras. De maximum bouwhoogte bedraagt 4 meter. Binnen de bestemming ‘Centrum’ zijn terrassen toegestaan, waardoor ook onder de overkappingen terrassen zijn toegestaan.

De definitie van ‘permanent terras’, artikel 4.2 sub i en k en artikel 4.2 sub p worden niet gewijzigd. Deze zijn namelijk gekoppeld aan de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca-permanent terras’. Deze aanduiding geldt in het ontwerp bestemmingsplan niet meer voor het Stationsplein, maar nog wel voor de Grote Markt.

- e) *Inspreker verzoekt om het bestaande restaurant (Metropolestraat 15) en café (Stationsplein 4) positief te bestemmen. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn deze locaties bestemd voor maximaal horecacategorie 1c. Daarnaast verwacht inspreker dat in de toekomst grootschaliger horecaformules zich zullen vestigen op het Stationsplein/Metropolestraat. Inspreker verzoekt om hier horecacategorie 2b toe te staan. Verder verzoekt inspreker om ook voor ’t Circus horecacategorie 2b mogelijk te maken. Inspreker is voor deze locatie bezig met een belevingsthema met ondersteunende restaurants (groter dan 250 m²).*

Reactie:

Het bestaande restaurant (Metropolestraat 15) heeft in het ontwerp bestemmingsplan een functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca-2a’ gekregen. Het bestaande café (Stationsplein 4) heeft in het ontwerp bestemmingsplan een functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca-2b’ gekregen. Beide aanduidingen zijn conform het bestaande gebruik. In het ontwerp bestemmingsplan is voor het Stationsplein en de Metropolestraat geen aanduiding ten behoeve van horeca categorie 2b opgenomen. Het betreft hier een omgeving waar tevens wordt gewoond, waardoor het toestaan van horeca tot en met

categorie 2b (zoals een café) niet zonder meer toelaatbaar is. Voor de overwegingen hierbij verwijzen wij naar onze reactie bij inspreker 4. Indien zich een concreet initiatief voordoet voor vestiging van horeca categorie 2b, dan kan hier met de (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid van artikel 4, lid 4.6 onder d medewerking aan worden verleend. In overeenstemming met de door inspreker aangevraagde omgevingsvergunningen voor 't Circus is voor deze locatie in het ontwerp bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' opgenomen.

- f) *Inspreker geeft aan dat uit de planverbeelding niet blijkt hoever het plasbrandaandachtsgebied voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zich uitstrekt. De veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied voor het vervoer van gevaarlijke stoffen houden beperkingen in voor de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen van inspreker. Inspreker vraagt om dit in de overwegingen mee te nemen.*

Reactie:

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn op de verbeelding twee gebiedsaanduidingen opgenomen:

- veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 1: dit is de veiligheidszone vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen (1 en 6 meter aan weerszijden van de spoorbaan, gemeten uit het hart van de spoorbundel);
- veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 2: dit is het plasbrandaandachtsgebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen (30 meter aan weerszijden van de spoorbaan, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf).

De regels voor de twee veiligheidszones zijn opgenomen in artikel 19 lid 19.1 en 19.2. Vestiging van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten is in sommige gevallen uitgesloten of via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan (§ 3.3.2, § 3.3.3 en § 5.5) is verantwoord waarom deze regeling in het bestemmingsplan is opgenomen. In de regeling is rekening gehouden met de bestaande situatie. Brandweer Flevoland en Provincie Flevoland hebben ingestemd met deze regeling in het bestemmingsplan.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn de regels voor de veiligheidszones niet aangepast. Wel is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 1' aangepast. Ter plaatse van baanvak 12 is deze zone 1 meter, ter plaatse van baanvak 11 en 13 is deze zone 6 meter.

Conclusie:

De reactie van inspreker geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- In artikel 1 (Begrippen) is de definitie van geluiddragend evenement gewijzigd in: een evenement waarbij de geluidsproductie van het gehele evenement hoger is dan 120 dB(A) bronvermogen.
- In artikel 14 lid 14.1 onder f (Water) is toegevoegd dat binnen de aanduiding 'centrum' detailhandel is uitgesloten.
- In artikel 21 lid 21.2 (Algemene wijzigingsregels) is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' de wijziging alleen mogelijk is voor de functie wonen (en niet voor detailhandel).
- Op de verbeelding zijn voor het perceel Stadhuisplein 1 de aanduidingen 'detailhandel', 'dienstverlening' en 'horeca' kleiner gemaakt, waardoor deze functies alleen in de plinten op de begane grond mogelijk zijn.
- Op de verbeelding is bij het Stationsplein de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' gewijzigd in de bouwaanduiding 'specifieke

bouwaanduiding–overkapping’ en is een maximum bouwhoogte opgenomen van 4 meter.

- Op de verbeelding is voor het perceel Metropolestraat 15 een functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca–2a’ opgenomen.
- Op de verbeelding is voor het perceel Stationsplein 4 een functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca–2b’ opgenomen.
- Op de verbeelding is voor ’t Circus (Stadhuisstraat 2–18, Stadhuisplein 35–40, Schutterstraat 26–46) een functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca–2a’ opgenomen.

Voor het overige leidt de reactie van inspreker niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspreker 6

- a) *Inspreker is (groot)eigenaar van onroerende zaken in het winkelcentrum ‘Citymall Almere’ en partner van de gemeente in het verbeteren van (het openbaar gebied in) het Stadshart van Almere. Inspreker kan zich grotendeels vinden in het voorontwerp bestemmingsplan.*

Reactie:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- b) *Inspreker heeft bedenkingen bij de locaties voor kiosken op het Forum en de Koetsierbaan. Een kiosk op deze locaties kan bijdragen aan de doelstelling van het versterken en verfraaien van het Stadshart, mits de bouwkundige uitvoering en het gebruik op de juiste wijze worden vormgegeven. Inspreker wil met de gemeente meedenken over de invulling van het gebruik en de bouwkundige uitvoering van de kiosken.*

Reactie:

In het bestemmingsplan is voor de kiosken het volgende geregeld: de locaties, het maximum oppervlak per kiosk, het maximum oppervlak in totaal, de maximum hoogte en het gebruik. De concrete invulling van het gebruik en de bouwkundige uitvoering zijn geen aspecten die in een bestemmingsplan worden geregeld. Deze invulling kan in samenspraak met inspreker plaatsvinden.

In het voorontwerp bestemmingsplan is voor het Forum en langs de Koetsierbaan een functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel–kiosk’ opgenomen. Voor de Koetsierbaan is een maximum bebouwd oppervlak van 30 m² opgenomen. Voor het Forum is per abuis het maximum bebouwd oppervlak van 15 m² niet opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan is voor het Forum daarom een maximum bebouwd oppervlak opgenomen van 15 m².

- c) *Inspreker is van mening dat het criterium voor de afwijkingsbevoegdheid voor kiosken (artikel 4.4) niet zeer objectief bepaalbaar is. Inspreker verzoekt om de afwijkingsbevoegdheid duidelijker in te kaderen. Als voorbeelden worden genoemd: aanvullende criteria over het gebruik, het zicht van en op de huidige bebouwing mag niet verslechteren, geen overlast voor de exploitanten van de huidige bebouwing, nadere bouwbepalingen (met name materiaalkeuze) en maximum aantal kiosken.*

Reactie:

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn in artikel 4 lid 4.4 twee afwijkingsbevoegdheden opgenomen:

- een afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een kiosk op een plek waar geen aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kiosk' is opgenomen;
- een afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een kiosk met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum oppervlakte van 50 m².

Met deze criteria is voldoende objectief bepaalbaar wanneer van deze bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt. Daarnaast kan van beide afwijkingsbevoegdheden alleen gebruik worden gemaakt mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Met deze voorwaarden is zeker gesteld dat voor een concreet initiatief om af te wijken van het bestemmingsplan er een afweging van de met die ontwikkeling gemoeide belangen moet plaatsvinden. De door inspreker voorgestelde nadere criteria zijn hiervoor niet nodig. Sommige van deze criteria hebben bovendien betrekking op aspecten die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zoals de materiaalkeuze van kiosken. Tot slot is het maximum aantal kiosken wel geregeld door middel van het maximum bebouwd oppervlak binnen de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kiosk' en het maximum bebouwd oppervlak per kiosk van 15 m².

- d) *Inspreker stelt dat er geen bepalingen zijn opgenomen over de mogelijkheid van standplaatsen. Inspreker stelt voor een verbodsbepaling op te nemen voor standplaatsen, omdat deze afbreuk kunnen doen aan de omgeving van het Stadscentrum. De gemeente is bezig met een standplaatsenbeleid. Inspreker oppert het idee om dit direct integraal op te nemen in het bestemmingsplan.*

Reactie:

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Centrum' standplaatsen wel toegestaan (artikel 4 lid 4.1 onder r). Voor Centrum Almere Stad gelden vastgestelde locaties voor standplaatsen. De regulering van deze standplaatsen vindt plaats via de vergunningverlening voor standplaatsen. Gelet op het bestaande gebruik en beleid is een verbodsbepaling voor standplaatsen in het bestemmingsplan niet aan de orde.

- e) *Inspreker is van mening dat de mogelijkheden voor het houden van evenementen te ver wordt ingeperkt. Geluiddragende evenementen zijn volgens de definitie van het bestemmingsplan evenementen waarbij de geluidsproductie hoger is dan 100 dB(A) bronvermogen. Een evenement met muziek zal hier relatief snel aan voldoen. De afwijkingsbevoegdheid voor geluiddragende evenementen is volgens inspreker redelijk vaag geformuleerd en inspreker vraagt zich af hoe daar in de praktijk mee wordt omgegaan. Inspreker heeft de afgelopen jaren regelmatig evenementen georganiseerd door het gehele centrum en voor de winkeliers en ondernemers is het van belang dat deze activiteiten kunnen worden voortgezet. Inspreker stelt voor om het Belfort toe te voegen als locatie voor geluiddragende evenementen. Er is hier voldoende ruimte en de horeca kan hier van profiteren. Een aantal meerdaagse geluiddragende evenementen per jaar zouden hier mogelijk moeten zijn.*

Reactie:

In de nota 'Evenementen in Almere' (2011) is het beleid voor evenementen in de openbare ruimte opgenomen. De geluiddragende evenementen zijn in tijd en plaats evenwichtig gespreid over de Stad. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen evenementenlocaties en overige locaties. Geluiddragende evenementen zijn toegestaan op 15 aangewezen evenementenlocaties. Hierbij is in de nota per evenementenlocatie een

maximum aantal evenementen en maximum aantal dagen per evenement opgenomen. Voor de overige locaties geldt op grond van de nota dat per locatie maximaal twee geluiddragende eendaagse evenementen per jaar zijn toegestaan. Voor Centrum Almere Stad zijn in de nota de Esplanade, de Grote Markt, het Forum en het Stadhuisplein/Stadhuispromenade aangewezen als evenementenlocaties.

In het voorontwerp bestemmingsplan is, conform het beleid voor evenementen, het Belfort niet aangewezen als evenementenlocatie. Vanwege de bestaande woonfuncties op het Belfort vinden wij het niet wenselijk om nu in afwijking van het beleid het Belfort ook aan te wijzen als evenementenlocatie. Dit betekent echter niet dat er geen evenementen mogelijk zijn op het Belfort. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn evenementen toegestaan binnen het hele plangebied van Centrum Almere Stad. Daarnaast is een (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid opgenomen om geluiddragende evenementen toe te staan op locaties die niet zijn aangewezen als evenementenlocatie. Met deze afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om, in afwijking van de nota 'Evenementen in Almere', ook op het Belfort geluiddragende evenementen toe te staan.

In principe kan ieder evenement waarbij geluidsversterkende apparatuur wordt gebruikt, worden beschouwd als geluiddragend. Echter, een sportevenement waarbij via een geluidinstallatie slechts aankondigingen worden gedaan, is moeilijk vergelijkbaar met een dance event waarbij de bastonen soms kilometers ver nog hoorbaar zijn. Daarom worden in het evenementenbeleid alleen die geluiddragende evenementen gereguleerd die een (zware) belasting vormen voor het woon- en leefklimaat. Per evenement wordt de geluidsnorm beoordeeld en als voorschrift aan de vergunning verbonden. In het voorontwerp bestemmingsplan is als definitie van geluiddragend evenement opgenomen: een evenement waarbij de geluidsproductie hoger is dan 100 dB(A) bronvermogen. In de praktijk blijkt dat bij gebruik van een muziekinstallatie al snel aan deze norm wordt voldaan. De definitie van geluiddragend evenement is in het ontwerp bestemmingsplan daarom gewijzigd in: een evenement waarbij de geluidsproductie van het gehele evenement hoger is dan 120 dB(A) bronvermogen. Concreet betekent dit dat het geluidsdrukniveau ($L_{A,LT}$) van de muziekinstallatie gemeten op 10 meter afstand van het front van de luidsprekers meer mag bedragen dan 89 dB(A). Deze definitie wordt ook opgenomen in het nieuwe evenementenbeleid. Het maximum aantal geluiddragende evenementen en de maximale normering per evenementenlocatie worden niet gewijzigd in het evenementenbeleid of het bestemmingsplan.

Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat er in het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden zijn opgenomen voor het toestaan van (geluiddragende) evenementen op het Belfort.

- f) *Inspreker verzoekt om voor de locaties Belfort en Forum ook een aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' op te nemen. Hier zijn nu al veel terrassen met een min of meer permanent karakter. Er zal volgens inspreker ook relatief snel aan de definitie van 'permanent terras' worden voldaan. Indien gebruik wordt gemaakt van een houten vlonder, dan is er al sprake van een 'bouwwerk' in de zin van de definitie van 'permanent terras'.*

Reactie:

In het voorontwerp bestemmingsplan is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' alleen opgenomen bij de gevels van gebouwen aan de Grote Markt en het Stationsplein. De reden hiervoor is dat binnen deze aanduiding gebouwen voor een permanent terras zijn toegestaan. Binnen de definitie van permanent terras

(artikel 1 lid 1.69) is de term bouwwerk gebruikt, en niet alleen gebouw, omdat binnen deze aanduiding ook uitschuibare overkappingen aan een permanent terras mogelijk zijn. Voor andere locaties in Centrum Almere Stad worden gebouwen voor een permanent terras niet wenselijk geacht en is daarom geen aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' bij het Stationsplein verwijderd.

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Centrum' overall terrassen toegestaan (artikel 4 lid 4.1 onder r). Een terras is in artikel 1 lid 1.85 omschreven als: een buiten een gebouw liggend deel waar sta- of zitgelegenheid wordt geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt. Ook bij het Belfort en Forum zijn op grond van het bestemmingsplan terrassen toegestaan. In het bestemmingsplan is niets opgenomen over de tijdsduur of omvang van de terrassen. Alleen voor de bouwhoogte van terrasafscheidingsen is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen. Regulering van de terrassen vindt plaats via de Algemene Plaatselijke Verordening en het Handboek ruimtelijke kwaliteit.

Tot slot merken wij op dat binnen de bestemming 'Centrum' zowel terrassen als 'overige functioneel met de bestemming Centrum verbonden voorzieningen' mogelijk zijn. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat een bouwhoogte van maximaal 4 meter is voorgeschreven. Het bestemmingsplan staat het realiseren van een vlonder binnen een terras niet in de weg.

- g) *Inspreker maakt bezwaar tegen het intekenen van de functie detailhandel in het gebied rond het stadhuis. Meer detailhandel op deze locatie zal volgens inspreker de 'strategische looproute' uit het centrum halen. Inspreker stelt voor om hier de functie 'cultuur' toe te voegen. Dit is in overeenstemming met het uitgangspunt in de Concept Structuurvisie Almere 2.0 om het aanbod in het Stadshart uit te breiden met hoger onderwijs, cultuur, zorg en grootstedelijke publieke functies. Ook maakt inspreker bezwaar tegen het gebruik van wro-zones die een te ruime wijziging mogelijk maken. Volgens inspreker is de rechtszekerheid in het geding als de specifieke bestemming van een redelijk groot gebied kan worden gewijzigd in een bestemming waar feitelijk alles mogelijk is. Wro-zone 1 biedt de mogelijkheid voor hogere bouwhoogten en potentieel meer detailhandel. De zone betreft een erg groot gebied, waardoor de wijzigingsbevoegdheid te ruim wordt. Voor wro-zone 2 geldt dat de gehele bebouwing onder het ruime regime van 'Centrum' kan vallen, waarbij detailhandel mogelijk is. In combinatie met de mogelijke detailhandel in het stadhuis gaat hier een potentieel trekkende werking vanuit. Dit haalt de strategische looproute uit het centrum en leidt ertoe dat gebieden als de Esplanade en het Forum minder bereikt worden. De balans tussen de twee gebieden (oud en nieuw) wordt uit het centrum gehaald, met meer trekfuncties aan de noordelijke kant van het Stadhuisplein (wat al een grote barrière vormt in de looproute). De bestaande leegstand in het gebied wordt niet opgelost en kan groter worden. Op grond van het gemeentelijk beleid (Detailhandelsvisie Almere 2012 en Programmaplan Almere Centrum) moet juist worden gestreefd naar een complete stad met aantrekkelijke voorzieningen, levendig voor de eigen inwoners en bezoekers. Inspreker verzoekt om de wijzigingsbevoegdheden te beperken, door de wijziging slechts voor een aantal vierkante meters mogelijk te maken of specifieke gebruiksbepalingen en verbodsbepalingen op te nemen. Voor wro-zone 2 verzoekt inspreker om geen detailhandel toe te staan.*

Reactie:

Het Stadscentrum is het centrale winkelcentrum van heel Almere. Deze positionering is ook zo verwoord in de Detailhandelsvisie Almere 2012. Het Stadscentrum dient een bredere functie te hebben dan de stadsdeelcentra. Ook stedelijke en regionale trekkracht dient bij voorkeur gegenereerd (te kunnen) worden vanuit dit centrum. Reguliere detailhandel dient dan ook bij voorkeur hier gevestigd te worden. Het Stadscentrum vervult een gemeentebrede (verzorgende) functie in combinatie met een detailhandelsfunctie. Het kernwinkelgebied van Almere valt binnen het onderhavige bestemmingsplan. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar multifunctionele verdichting, hetgeen de leefbaarheid en economische en sociale vitaliteit (beleveniseconomie) versterkt. Om deze doorontwikkeling van het Stadscentrum gestalte te kunnen geven, zijn geen specifieke maatbestemmingen opgenomen maar globale bestemmingen, waarbinnen meerdere functies een plek kunnen krijgen. Detailhandel vormt slechts één van deze functies. Met het onderhavige bestemmingsplan is geen grootschalige uitbreiding van de detailhandel beoogd, maar wel een zorgvuldig ruimtegebruik en een optimale benutting van het bestaande stedelijk gebied. Mede naar aanleiding van de reactie van inspreker zijn in het ontwerp bestemmingsplan de volgende aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot de (mogelijke uitbreiding van) detailhandel:

- Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' (Stadhuis) zijn de aanduidingen 'detailhandel', 'dienstverlening' en 'horeca' kleiner gemaakt, waardoor deze functies alleen in de plinten op de begane grond mogelijk zijn;
- Binnen de bestemming 'Water' (Weerwater) is binnen de aanduiding 'centrum' de mogelijkheid van detailhandel verwijderd;
- Binnen 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' (oude stadscentrum) is toegevoegd dat de wijziging alleen mogelijk is voor de functie wonen (en niet voor detailhandel).

Verder is in het voorontwerp bestemmingsplan binnen de bestemming 'Maatschappelijk' al cultuur en ontspanning toegestaan (artikel 10 lid 10.1 onder b).

In het ontwerp bestemmingsplan is in 'wro-zone wijzigingsgebied 2' de mogelijkheid van detailhandel gehandhaafd. Om een goede herontwikkeling van dit terrein niet onmogelijk te maken, achten wij het van belang dat hier ook detailhandel wordt toegestaan. Op grond van de wijzigingsregels mag maximaal 50% van het vloeroppervlak van de begane grond van het toekomstige gebouw worden gebruikt voor detailhandel. Uitgaande van een perceelsoppervlakte van circa 8.500 m², zou maximaal 4.250 m² voor detailhandel kunnen worden gebruikt. Gelet op het feit dat er ook nog een fietsverbinding door het gebied moet worden gerealiseerd en de vloeroppervlakte van het gebouw kleiner zal zijn dan de perceelsoppervlakte, zal de maximale vloeroppervlakte voor detailhandel nog lager zijn.

In de huidige situatie is al sprake van een looproute vanaf het station, via het Stadhuisplein naar de Landdrost en het ziekenhuis. Ook de Bodestraat vormt een bestaande looproute naar het Stadhuisplein en het centrum. Met de realisatie van detailhandel langs deze routes kan hier in de toekomst een aanloopstraatkarakter ontstaan. Om die reden is in het Startdocument voor het bestemmingsplan ook in deze mogelijkheid van detailhandel voorzien. In Centrum Almere Stad is bovendien aan zowel het oude stadscentrum als het nieuwe stadscentrum de bestemming 'Centrum' toegekend. Gelet op de hoeveelheid aan verschillende functies die daarbinnen mogelijk zijn, kunnen op grond van het bestemmingsplan in beide gedeelten trekfuncties worden gerealiseerd. Van het verdwijnen van een strategische looproute als gevolg van het bestemmingsplan is naar onze mening dan ook geen sprake.

Ten aanzien van de rechtszekerheid merken wij op dat in de twee wijzigingsbevoegdheden duidelijke en objectieve criteria zijn opgenomen op basis waarvan de bestemming kan worden gewijzigd. Indien een concreet initiatief zich voordoet, kan van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt. De concrete wijziging moet worden getoetst aan deze criteria en moet bovendien voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Van rechtsonzekerheid is naar onze mening geen sprake.

h) Volgens inspreker ontbreekt in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan de motivatie voor het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Voor een groot gedeelte van de gronden met deze bestemming geldt dat deze 'reeds bebouwd zijn of bebouwd zijn geweest met onderheide bouwwerken'. Inspreker vraagt zich af wat de zin is van het intekenen van de dubbelbestemming op die gronden. Daarnaast vraagt inspreker zich af wat wordt bedoeld met 'werken of werkzaamheden die het normale onderhoud van de gronden betreffen' (artikel 16.4 onder b sub 1).

Reactie:

In het voorontwerp bestemmingsplan is in § 3.3.1 en § 5.9 gemotiveerd waarom de bestemming 'Waarde-Archeologie 1' is opgenomen. Op grond van de Archeologische Beleidskaart Almere betreft het hier selectiegebieden, waarvoor bij grondroering een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. De onderheide bebouwing is al uit deze selectiegebieden gehaald.

In artikel 16 lid 16.4 onder b sub 1 wordt met 'werken of werkzaamheden die het normale onderhoud van de gronden betreffen' bedoeld dat voor reguliere onderhoudswerkzaamheden het aanvragen van een omgevingsvergunning niet nodig is.

i) Inspreker vraagt zich af hoe dit bestemmingsplan zich verhoudt met andere bestemmingsplannen. Inspreker omhelst het beleid van de gemeente om het centrum sterk te maken en houden, maar ziet dat er voor andere delen van de stad ook ambitieuze plannen zijn, waar veel detailhandel mogelijk wordt gemaakt. Inspreker heeft de hoop dat de samenhang met andere bestemmingsplannen in Almere niet uit het oog verloren wordt.

Reactie:

In de Detailhandelsvisie 2012 is het beleid van de gemeente opgenomen voor de detailhandel in de verschillende stadsdelen en de samenhang tussen die verschillende stadsdelen. Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met de Detailhandelsvisie 2012.

Conclusie:

De reactie van inspreker geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- In artikel 1 (Begrippen) is de definitie van geluiddragend evenement gewijzigd in: een evenement waarbij de geluidsproductie van het gehele evenement hoger is dan 120 dB(A) bronvermogen.
- In artikel 14 lid 14.1 onder f (Water) is toegevoegd dat binnen de aanduiding 'centrum' detailhandel is uitgesloten.
- In artikel 21 lid 21.2 (Algemene wijzigingsregels) is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' de wijziging alleen mogelijk is voor de functie wonen (en niet voor detailhandel).
- Op de verbeelding zijn voor het perceel Stadhuisplein 1 de aanduidingen 'detailhandel', 'dienstverlening' en 'horeca' kleiner gemaakt, waardoor deze functies alleen in de plinten op de begane grond mogelijk zijn.

- Op de verbeelding is voor het Forum een maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak’ voor een kiosk opgenomen van 15 m².

Voor het overige leidt de reactie van inspreker niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspreker 7

- a) *Insprekers zijn eigenaren van de gebouwen Wisselweg 31 (gebouw L’Aguille) en Wisselweg 33 (gebouw Le Branchement). Insprekers vinden de bestemming ‘Kantoor’ voor deze panden te beperkt en verzoeken om een bestemming ‘Gemengd’ en de aanduidingen ‘horeca tot en met horecacategorie 2’ en ‘maatschappelijk’. De gebouwen van insprekers zijn ook geschikt hiervoor. Beide gebouwen zijn namelijk geschikt voor andere doeleinden dan kantoor vanwege: groot terrein (dat afgezonderd kan worden), ruime parkeermogelijkheden, goed bereikbaar met openbaar vervoer, auto en fiets en de gebouwen zijn goed te verdelen in twee tot drie afzonderlijke entrepertijen. De hoogbouw van gebouw Le Branchement is met name geschikt als hotelruimte. Gebouw L’Aguille leent zich goed voor maatschappelijke voorzieningen vanwege: afzonderlijk gebouw (geschikt voor school of zorginstelling), laagbouw met ideale stramien-maten om lokalen van 50 m² te maken, groot volume met gering aantal bouwlagen (algemene ruimten en gangzones), hoge verdiepingsvloeren, klimaat-technisch en installatietechnisch aan te passen aan de eisen van ‘Frisse Scholen’, grote bedrijfskantine, mogelijkheid voor kinderdagverblijf met buitenruimte, parkeerdek te gebruiken als campusvariant.*

Reactie:

De panden van insprekers bevinden zich aan de westzijde van het zakencentrum. De bestemming ‘Gemengd’ wordt in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen voor alle kantoren aan de oost- en westzijde van het zakencentrum. Dit biedt de mogelijkheid om naast kantoren ook de volgende functies te realiseren: maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, lichte bedrijven (categorie A), sportvoorzieningen en horeca tot en met categorie 2b.

- b) *In de panden is sprake van gedeeltelijke leegstand. Niet ver van de panden bevindt zich het zakencentrum van Almere met nieuwe of gemoderniseerde gebouwen. Toekomstige kantoorgebruikers zullen eerder voor deze gebouwen kiezen dan voor de gebouwen van insprekers. Insprekers vinden dat het verruimen van de bestemming past binnen het beleid van het rijk (Convenant aanpak Leegstand Kantoren) en het beleid van de gemeente (Concept Structuurvisie Almere 2.0, Structuurplan Almere 2010, Economisch Actieplan Almere 2007, programmaplan Almere Centrum). De uitgangspunten van dit beleid worden wel toegepast voor de gebouwen met de bestemming ‘Kantoor-Kantoorgebied’ en ‘Gemengd’. De toelichting van het bestemmingsplan geeft geen reden voor het feit dat de gebouwen van insprekers een andere behandeling krijgen dan de nabijgelegen kantoorgebouwen. Dit terwijl hun gebouwen ook op een steenworp afstand liggen van het stadshart en kunnen bijdragen aan een dynamisch, grootstedelijk centrum van Almere. Op grond van vaste jurisprudentie moeten bestemmingen duurzaam zijn. Aannemelijk moet zijn dat het perceel uitsluitend gebruikt zal worden conform de gegeven bestemming. Volgens insprekers is de kans klein dat hun gebouwen de komende jaren uitsluitend voor kantoor worden gebruikt. De gebouwen van insprekers liggen tussen andere kantoorgebouwen en zijn gelet op de optimale bereikbaarheid geschikt voor functieverandering. De verbreding van bestemmingen is wel toegepast bij de panden Wisselweg 1 en P.Ĵ. Oudweg 1. Deze panden liggen direct in het zakencentrum. Het ligt eerder voor de hand om de gebouwen van insprekers een bredere bestemming te geven.*

Reactie:

Voor wat betreft de motivatie voor het toekennen van de bestemming 'Gemengd' verwijzen wij naar onze reactie bij inspreker 3.

Aanvullend merken wij het volgende op.

De verbreding van de bestemming is al toegepast bij de percelen Wisselweg 1 en P.J. Oudweg 1, omdat hier concrete verzoeken aan ten grondslag liggen en in het Startdocument voor het bestemmingsplan ook in deze verruiming was voorzien.

Conclusie:

De reactie van insprekers geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel:

- Op de verbeelding is voor de bestaande kantoren aan de oost- en westzijde van het zakencentrum de bestemming gewijzigd van 'Kantoor' in 'Gemengd'.

Inspreker 8

Inspreker woont aan het Deventerpad boven de horeca en maakt bezwaar tegen het verhogen van lichte horeca (categorie 1c) naar middelzware horeca (categorie 2b).

Inspreker voorziet grote problemen door het toestaan van middelzware horeca.

Het pand aan het Deventerpad is volgens inspreker niet geschikt voor horeca. De arcade werkt als een klankkast, de buizen lopen door het gebouw. De horeca redt het ook niet op deze locatie. Het is een komen en gaan van ondernemers. De investeerder van de panden stopt er geen geld in.

Inspreker ervaart jarenlang geluidsoverlast en andere vormen van overlast. De lange duur van deze situatie en het ontbreken van een langdurige structurele focus van alle betrokken partijen versterkt de complexiteit van de problematiek. De gemeente pakt volgens inspreker onvoldoende haar regierol op, waardoor alle direct belanghebbenden (bewoners, horeca, eigenaar horecapanden) benadeeld worden.

Inspreker verzoekt het bestemmingsplan aan te passen aan een nog te ontwikkelen visie op het Weerwaterplein, inclusief Deventerpad 2-40. Hierbij kan worden aangesloten bij de visie Almere 2.0. Inspreker vraagt om pas keuzes te maken, nadat het volgende samenhangend in kaart is gebracht: de economische haalbaarheid van horeca op het Weerwaterplein (inclusief Deventerpad), de bouwkundige mogelijkheden en beperkingen van het pand Deventerpad 2-40 en de gevolgen van het wel of niet toestaan van horeca (lichte of middelzware) voor bewoners en de eigenaar van de horecapanden.

Reactie:

Voor wat betreft het toestaan van horeca op het Deventerpad verwijzen wij naar onze reactie bij inspreker 4.

Aanvullend merken wij het volgende op. Op grond van het gemeentelijk beleid zijn er veel beleidsdocumenten van toepassing op Centrum Almere Stad en het Deventerpad, waaronder de Concept Structuurvisie Almere 2.0, Programmaplan Almere Centrum, Horecanota 2000 en Almere Centrum 'Kloppend hart door vernieuwende beleving'. Voor een volledig overzicht van alle beleidsdocumenten en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan verwijzen wij naar hoofdstuk 4 en Bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Conclusie:

De reactie van inspreker geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- Op de verbeelding is voor het perceel Deventerpad 2–40 de functieaanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 2’ verwijderd. Hierdoor is alleen horeca tot en met categorie 1c toegestaan.
- In artikel 21 (Algemene wijzigingsregels) is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd op grond waarvan aan de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca–2b’ kan worden toegevoegd, mits er geluidsmaatregelen worden getroffen waardoor aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Inspreker 9

Inspreker bezit en verhuurt drie appartementen op het perceel Grote Markt 77. De bestemming wonen van dit perceel wordt in het voorontwerp bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming ‘wonen niet toegestaan’. De appartementen zijn verhuurd als woonruimte en zijn in het verleden zo vergund. Het nieuwe bestemmingsplan schaadt inspreker in haar belangen als verhuurder. Het overgangsrecht beperkt inspreker te veel in de mogelijkheden voor de toekomst. Inspreker stelt voor de aanduiding ‘wonen niet toegestaan’ één perceel op te schuiven richting Grote Markt 93.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan ‘Grote Markt, Almere Stad’ geldt voor het perceel Grote Markt 77 de bestemming ‘Centrum’ en de aanduiding ‘wonen uitgesloten (-w)’. Binnen deze bestemming is onder andere horeca tot ten hoogste categorie III van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Horeca categorie III (zware horeca) betreft bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken of grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen. Ter plaatse van de aanduiding ‘wonen uitgesloten (-w)’ zijn geen woningen op de verdiepingen toegestaan.

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het perceel Grote Markt 77 de bestemming ‘Centrum’ en de functieaanduidingen ‘horeca tot en met horecacategorie 3’ en ‘wonen uitgesloten’. Ter plaatse van de aanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 3’ is horeca tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Horeca categorie 3 (zware horeca) betreft bedrijven die grote hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. Deze hinder kan onder andere ontstaan door een combinatie van openingstijden 's nachts en een grote verkeersaantrekkende werking. Ter plaatse van de aanduiding ‘wonen uitgesloten’ zijn woningen en andere geluidgevoelige objecten niet toegestaan.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de regeling uit het voorontwerp bestemmingsplan gehandhaafd. Dit betekent dat wonen op het perceel Grote Markt 77 niet wordt toegestaan. De redenen hiervoor zijn de volgende:

1. Ruimte bieden aan bestaande en toekomstige horecabedrijven.

Op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (verder: Activiteitenbesluit) gelden voor installaties en toestellen in café's en discotheken geluidsnormen. Er gelden geluidsnormen ten opzichte van de gevel van gevoelige gebouwen (zoals woningen) en geluidsnormen in in pandige en aanpandige gevoelige gebouwen. Indien er in het bestemmingsplan woningen zouden worden toegestaan naast en boven zware horeca, dan betekent dit dat er op zeer korte afstand van de horeca

gevoelige gebouwen kunnen komen. Bestaande en toekomstige café's en discotheken worden dan verplicht om 'dure' maatregelen te gaan treffen om aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen. De horecabedrijven zouden hiermee in hun bestaande mogelijkheden en hun ontwikkeling worden beperkt.

2. In overeenstemming met het gemeentelijk beleid: Horecanota 2000.

De Horecanota 2000 geeft het volgende aan: "De centra van Stad, Haven en Buiten vormen de hoogste voorzieningenniveaus en zijn concentratiegebieden. Hier zijn lichte, middelzware en zware horeca mogelijk. Straten met een overwegende winkelfunctie of woonfunctie verdragen zich slecht met zware horecagelegenheden. Het centrum van Stad is het uitgaanscentrum bij uitstek. De Grote Markt wordt het uitgaans- en horecaplein van Almere. Daartoe wordt het plein ingrijpend aangepast. De functies rondom het plein zullen de komende jaren geleidelijk veranderen in de richting van horeca."

Voor de Grote Markt is al langere tijd ingezet op de transformatie naar horecaplein. Dit is in het beleid en het bestemmingsplan als zodanig opgenomen. Op grond van het beleid moet worden ingezet op (zware) horeca en niet op wonen.

3. Het voortzetten van het beleid voor het scheiden van de woonfunctie en zware horeca.

Horeca kan overlast veroorzaken voor de omgeving en deze wordt groter naarmate de horecacategorie zwaarder is. In het bestemmingsplan 'Grote Markt, Almere Stad' is daarom expliciet gekozen om de woonfunctie en (middelzware) horeca niet met elkaar te combineren. Hierdoor blijft sprake van een handhaafbare en leefbare situatie. In de straten die uitkomen op de Grote Markt is lichte horeca en wonen toegestaan (met uitzondering van de Koopmanstraat). Ook aan de noord- en zuidzijde van de Grote Markt is lichte horeca en wonen toegestaan. Op deze manier is er geen hinder voor bewoners terwijl er nog wel sociale controle en ook de gewenste levendigheid is doordat er gewoond wordt aan het plein. Het ontwerp bestemmingsplan zet het ingezette beleid van scheiden van zware horeca en wonen op de Grote Markt voort dat ten gunste is van de levendigheid van het plein en het centrum.

4. In overeenstemming met de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging.

De VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging wordt toegepast voor bestaande gebieden met functiemenging of gebieden waar functiemenging wordt nagestreefd. In Centrum Almere Stad wordt de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging ook toegepast voor de bedrijven. Voor horeca wordt op grond van de Horecanota echter een aparte Staat van Horeca-activiteiten gehanteerd (lichte, middelzware en zware horeca). In deze Staat van Horeca-activiteiten wordt rekening gehouden met zowel openingstijden, bezoekers als verkeer.

Café's en bars worden in de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging aangemerkt als categorie A bedrijven. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Discotheken en muziekcafé's worden aangemerkt als categorie B bedrijven. Deze activiteiten kunnen in een gemengd gebied worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Op de Grote Markt is geen sprake van gebouwen die bouwkundig van elkaar zijn afgescheiden.

Op grond van de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging is het vanuit een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk om woningen boven en naast (middel)zware horeca toe te staan.

Conclusie:

De reactie van inspreker wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 10

Insprekers wonen aan het Deventerpad en maken bezwaar tegen het verhogen van horecacategorie 1 naar horecacategorie 2. Insprekers hebben een sterk verminderd woongenot door overlast van café's zoals de Krullebol en de Pomp (ongeoorloofd binnen het huidige bestemmingsplan). De overlast bestaat uit geluid, afval en publiek en wordt veroorzaakt omdat het pand niet geschikt is door de ruimte, indeling en opbouw. Het pand is niet geïsoleerd en heeft open plafonds waar alle afvoeren en leidingen door lopen. Het geluid wordt hierdoor in ernstige mate naar boven doorgeleid.

De overlast wordt jaar na jaar opnieuw bekeken, gemeten en besproken. De handhaving is volgens insprekers kennelijk lastig, waardoor zij meer hinder voorzien door het nieuwe bestemmingsplan. Indien een restaurant vertrekt, kunnen zich meer café's gaan vestigen, waardoor de problemen worden vergroot.

Insprekers wijzen op de overlast van bezoekers van de café's. De voordeuren van de bewoners bevinden zich hiertussen, waardoor bewoners regelmatig een onveilig gevoel hebben. Het nachtcafé Cameléon hindert vooral door logies die zich op de arcade ophouden (herrie en tabaksrook). De terrassen en rooktafels van de café's zorgen voor hinder en verminderd woongenot voor insprekers als zij buiten willen zitten op hun balkon.

Insprekers verwachten niet veel van de 'uitsterfregeling' die voor de café's op het Deventerpad van kracht zou zijn. Nieuwe café's kunnen zich dan niet vestigen en de bestaande café's zouden met een lagere geluidsnorm gedoogd worden. Omdat de bestaande café's met een vennootschap worden doorgecontracteerd biedt de uitsterfregeling volgens insprekers geen oplossing.

Als het karakter van de horeca in het bestemmingsplan zo verandert, dan verwachten insprekers dat naar alle problemen wordt gekeken. Insprekers vinden dat ook naar de bouwkundige mogelijkheden en eisen in het gebruik van het pand Deventerpad 2-40 moet worden gekeken. Insprekers voelen zich als bewoners niet serieus genomen en hebben in 10 jaar tijd veel te vaak met pieken en dalen geleefd. Dit heeft hun woongenot aangetast.

Insprekers denken niet dat met het toestaan van een hogere horecacategorie aanpassingen worden gedaan door de eigenaar van de horecagelegenheden. Insprekers hebben er, gelet op de herhaling in het verleden, geen vertrouwen in dat handhaving de toegestane uitbating garandeert.

Insprekers vrezen voor waardevermindering van de woning.

Reactie:

Voor wat betreft het toestaan van horeca op het Deventerpad verwijzen wij naar onze reactie bij inspreker 4.

Aanvullend merken wij het volgende op.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de mogelijkheid van middelzware horeca op het Deventerpad teruggebracht naar lichte horeca. Dit is gelijk aan de mogelijkheid voor lichte horeca in het bestaande bestemmingsplan. Van waardevermindering van de woning als gevolg van de regels van het bestemmingsplan is hierdoor geen sprake.

Conclusie:

De reactie van insprekers geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- Op de verbeelding is voor het perceel Deventerpad 2-40 de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' verwijderd. Hierdoor is alleen horeca tot en met categorie 1c toegestaan.
- In artikel 21 (Algemene wijzigingsregels) is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd op grond waarvan aan de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2b' kan worden toegevoegd, mits er geluidsmaatregelen worden getroffen waardoor aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Inspreker 11

Inspreker is eigenaar van het pand Hoekmanstraat 1-3. Inspreker laat vanwege gedeeltelijke leegstand en de moeilijke kantorenmarkt een haalbaarheidsonderzoek doen naar een alternatieve invulling van dit pand. Inspreker verzoekt om een bouwhoogte van 20 meter voor het pand ten behoeve van een mogelijke invulling met starterswoningen (plint met commerciële ruimte of dienstverlening en 5 lagen woningen = 19 meter + dakopbouw = 20 meter). Een hogere bouwhoogte is niet nodig omdat dit zou detoneren met de omliggende bebouwing.

Inspreker stelt voor om de bouwhoogte van 20 meter toe te kennen aan een rechthoekig bouwperceel in plaats van de L-vormige footprint van het gebouw, zodat het stuk terrein binnen de L meegenomen kan worden.

Reactie:

De realisatie van starterswoningen met een commerciële plint op deze locatie in Centrum Almere Stad vinden wij vanuit planologisch oogpunt wenselijk. Voor de realisatie van de starterswoningen en de (economische) uitvoerbaarheid van het plan is een bouwhoogte van 20 meter noodzakelijk. In de directe omgeving van het pand Hoekmanstraat 1-3 is een maximale bouwhoogte van 18 meter toegestaan. Een maximale bouwhoogte van 20 meter voor het perceel Hoekmanstraat 1-3 achten wij aanvaardbaar voor deze locatie in het centrum van Almere Stad. In het ontwerp bestemmingsplan is voor het perceel Hoekmanstraat 1-3 daarom een maximum bouwhoogte van 20 meter opgenomen en is het bouwvlak gewijzigd.

Er is een bezonningsonderzoek uitgevoerd voor het verhogen van de bouwhoogte naar 20 meter op het perceel Hoekmanstraat 1-3. Het bezonningsonderzoek is opgenomen in de bijlagen van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de schaduwwerking toeneemt als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan. De schaduwwerking achten wij echter nog steeds aanvaardbaar voor deze locatie in Centrum Almere Stad.

Conclusie:

De reactie van inspreker geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel:

- Op de verbeelding is voor het perceel Hoekmanstraat 1-3 de maximum bouwhoogte gewijzigd van 10 naar 20 meter en is het bouwvlak gewijzigd.
- In de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan is een bezonningsonderzoek opgenomen voor het perceel Hoekmanstraat 1-3.

Inspreker 12

Inspreker is eigenaar van het gebouw P.Ĵ. Oudweg 61 (gebouw Le Nouveau Jour). Inspreker wijst erop dat de functie gemengd ervoor kan zorgen dat de functie kantoor kan worden omgezet in bijvoorbeeld een hotel. Inspreker vraagt zich af hoe de gemeente garandeert en toetst dat dit ten behoeve van de kantoorfunctie is. Daarnaast vraagt

inspreker zich af op welke gronden de gemeente heeft gekozen voor twee gebouwen en niet voor het hele gebied. Verder vraagt inspreker zich af of de gemeente, als eigenaar van één van deze twee gebouwen, zich niet een bevoorrechte positie heeft verschaft. Inspreker vraagt of de gemeente al een eindgebruiker heeft gevonden voor de functie gemengd.

Reactie:

Het pand van inspreker bevindt zich aan de westzijde van het zakencentrum. De bestemming 'Gemengd' wordt in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen voor alle kantoren aan de oost- en westzijde van het zakencentrum. Dit biedt de mogelijkheid om naast kantoren ook de volgende functies te realiseren: maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, lichte bedrijven (categorie A), sportvoorzieningen en horeca tot en met categorie 2b.

Voor wat betreft de motivatie voor het toekennen van de bestemming 'Gemengd' verwijzen wij naar onze reactie bij inspreker 3.

Aanvullend merken wij het volgende op.

De verbreding van de bestemming is al toegepast bij de percelen Wisselweg 1 en P.J. Oudweg 1, omdat hier concrete verzoeken aan ten grondslag liggen en in het Startdocument voor het bestemmingsplan ook in deze verruiming was voorzien. Voor het perceel P.J. Oudweg 1 is al een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om af te wijken van het bestaande bestemmingsplan voor het gedeeltelijk verbouwen van de 'Zwarte toren' van het Alnovum ten behoeve van de vestiging van een hotel.

Conclusie:

De reactie van inspreker geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel:

- Op de verbeelding is voor de bestaande kantoren aan de oost- en westzijde van het zakencentrum de bestemming gewijzigd van 'Kantoor' in 'Gemengd'.

Inspreker 13

Inspreker woont aan het Deventerpad en maakt in het algemeen bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan en specifiek tegen het toestaan van middelzware horeca op het Deventerpad. Er is al jaren overlast van de horeca. Het gebouw Deventerpad 2-40 is oorspronkelijk bedoeld voor winkels en niet voor horeca.

Reactie:

Voor wat betreft het toestaan van horeca op het Deventerpad verwijzen wij naar onze reactie bij inspreker 4.

Conclusie:

De reactie van inspreker geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- Op de verbeelding is voor het perceel Deventerpad 2-40 de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' verwijderd. Hierdoor is alleen horeca tot en met categorie 1c toegestaan.
- In artikel 21 (Algemene wijzigingsregels) is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd op grond waarvan aan de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2b' kan worden toegevoegd, mits er geluidsmaatregelen worden getroffen waardoor aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Inspreker 14

Insprekers vragen zich af wat er gaat gebeuren met het reserveringsgebied Odeonstraat en omgeving. De Paviljoens en tijdelijke huisvesting voor een school en voor studenten is hier al gerealiseerd. Insprekers willen graag een beeld van mogelijke ontwikkelingen krijgen. Insprekers vinden dat het Lumièrepark en het Weerwater bij elkaar horen en zijn niet gelukkig met de wijkgrens op slechts enkele meters van de Weerwateroever. De beleving van het water vanuit het park kan nu al worden aangetast door de bouw van steigers vanuit de beoogde horecalocaties in het Lumièrepark. Daar komt de locatie bij het ziekenhuis van 4 hectare voor woonboten bij. Vanuit het centrumgebied betreft dit een uithoek, vanuit de Filmwijk ligt de locatie echter pontificaal midden voor de wijk en vlakbij in het water. Insprekers wensen de ruimtelijke beleving van het water voor hun park te behouden.

De ontwikkelingsschetsen voor het Floriadegebied bieden ook mogelijkheden voor aanlegsteigers en werfwoongebieden. Insprekers missen een samenhangende visie op de consumptie van het water.

Reactie:

Het gebied waar inspreker op doelt is het gebied 2F7. Dit is een 'strategisch reservegebied' voor Centrum Almere Stad. In de Ruimtelijke Uitwerking Programmaplan Stadscentrum (2009) is aangegeven dat 2F7 tot tenminste 2030 vrij gehouden moet worden om op deze manier de druk op het bestaande centrum hoog te houden. Omdat hier de komende 10 jaar geen ontwikkelingen in dit gebied zijn voorzien, is het gebied niet meegenomen in het bestemmingsplan Centrum Almere Stad.

In het ontwerp bestemmingsplan is de regeling voor de woonschepen aangepast. Het vlak met de functieaanduidingen 'woonschepenligplaats' en 'centrum' is verkleind van een diepte van circa 190 meter (vanaf de walkant) naar een diepte van circa 87 meter. Woonschepen kunnen hierdoor tot maximaal de lijn evenwijdig aan de Kunstlinie worden gerealiseerd. Binnen dit vlak mag het bebouwingspercentage niet meer dan 20 % bedragen. Voor de woonschepen geldt een maximum bouwhoogte van 8 meter. De minimale afstand tussen woonschepen moet minimaal 5 meter bedragen (in verband met het risico op brandoverslag). Het maximum aantal ligplaatsen binnen de bestemming 'Water' was in het voorontwerp bestemmingsplan al op 80 gesteld. De kortste afstand tussen de aanduidingen 'woonschepenligplaats' en 'centrum' en de dichtstbijzijnde woningen in de Filmwijk bedraagt circa 180 meter. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat met deze regeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt een goed woonmilieu voor woonschepen kan worden gerealiseerd en wordt ook tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker.

Conclusie:

De reactie van inspreker geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- Op de verbeelding zijn in het Weerwater de functieaanduidingen 'woonschepenligplaats' en 'centrum' verkleind tot de lijn evenwijdig aan de Kunstlinie.
- In artikel 14 lid 14.2 (Water) is toegevoegd dat het maximum bebouwingspercentage 20% mag bedragen, woonschepen een maximum bouwhoogte mogen hebben van 8 meter en de minimale afstand tussen woonschepen 5 meter moet bedragen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan, die niet naar aanleiding van inspraakreacties, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigd beleid of regelgeving.

Regels

De volgende wijzigingen worden aangebracht in de regels:

- In artikel 1 (Begrippen) zijn als gevolg van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) begripsbepalingen aangepast. De begrippen ‘plan’, ‘bestemmingsplan’, ‘bouwwerk’ en ‘hoofdgebouw’ zijn gewijzigd. De begrippen ‘bijbehorend bouwwerk’, ‘overig bouwwerk’ en ‘pand’ zijn toegevoegd. Het begrip ‘erfbebouwing’ is verwijderd.
- In de regels zijn als gevolg van de SVBP2012 de volgende gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen aangepast:
 - wro-zone-wijzigingsgebied 1 → wetgevingzone-wijzigingsgebied 1
 - wro-zone-wijzigingsgebied 2 → wetgevingzone-wijzigingsgebied 2
 - maximale bouwhoogte (m) → maximum bouwhoogte (m)
 - maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%) → maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
- Daarnaast zijn de volgende functieaanduidingen gewijzigd:
 - horeca tot en met horecacategorie 1 → specifieke vorm van horeca-1c
 - horeca tot en met horecacategorie 2 → specifieke vorm van horeca-2a en specifieke vorm van horeca-2b
 - horeca tot en met horecacategorie 3 → specifieke vorm van horeca-3
- In artikel 1 (Begrippen) is aan de begripsbepaling van ‘bedrijf’ toegevoegd een ‘internetverkoopbedrijf’.
- In artikel 1 (Begrippen) is een begripsbepaling ‘internetverkoopbedrijf’ toegevoegd.
- In artikel 1 (Begrippen) is een begripsbepaling ‘ondergeschikte horeca’ toegevoegd.
- In artikel 6 lid 6.1 (Gemengd) zijn de volgende functies toegestaan: kantoren, horeca tot en met categorie 2b, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, sportvoorzieningen en bedrijven tot en met categorie A. Ter plaatse van de aanduidingen ‘dienstverlening’ en ‘maatschappelijk’ zijn uitsluitend toegestaan: kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.
- In artikel 6 lid 6.1 onder c (Gemengd) is toegevoegd dat nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen zijn toegestaan voor zover de geluidsbelasting van de gevel voldoet aan de geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder) danwel een vastgestelde hogere waarde.
- In artikel 6 lid 6.5 (Gemengd) is als strijdig gebruik toegevoegd het gebruik voor bedrijven die niet zijn genoemd in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging.
- In artikel 6 lid 6.6 (Gemengd) is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor bedrijven die gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging.
- In artikel 9 lid 9.5 onder f (Kantoor-Kantoorgebied) is toegevoegd dat kantoorappartementen niet zijn toegestaan op een hoogte van minder dan 40 meter.
- In artikel 10 lid 10.1 (Maatschappelijk) zijn de functies ‘ondergeschikte detailhandel’ en ‘ondergeschikte horeca’ toegevoegd.

- In artikel 12 lid 12.1 onder e (Verkeer–Railverkeer) is de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel–kiosk’ verwijderd.
- In Bijlage 1 Staat van Horeca–activiteiten is ‘bedrijfsvloeroppervlak’ gewijzigd in ‘brutovloeroppervlak’.

Verbeelding

De volgende wijzigingen worden aangebracht in de verbeelding:

- Voor het perceel Baljuwstraat 3 is een bouwvlak opgenomen met een maximum bouwhoogte van 5 meter.
- De aanduiding ‘specifieke vorm van horeca–2a’ is opgenomen ten behoeve van restaurants groter dan 250 m² op de percelen: Stationsstraat 55, Forum 18, Forum 20, Brouwerstraat 15, Marktmeesterstraat 141 en 143, Stadhuisplein 2/Schrijverstraat 1.
- De aanduiding ‘specifieke vorm van horeca–2b’ is opgenomen ten behoeve van café’s voor de percelen: Forum 101 en Zadelmakerstraat 57.
- De gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone–vervoer gevaarlijke stoffen 1’ is aangepast. Ter plaatse van baanvak 12 is deze zone 1 meter, ter plaatse van baanvak 11 en 13 is deze zone 6 meter.
- De bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Kantoor–Kantoorgebied’ ter hoogte van de Landdrostdreef en het Mandelaplein zijn aangepast aan de recente inrichting.
- De functieaanduidingen ‘specifieke vorm van detailhandel–kiosk’ ter plaatse van de Stadhuispromenade zijn gewijzigd in verband met de bestaande kabels en leidingen en de markt.
- Voor het perceel Hospitaalweg 1 is een bouwvlak toegevoegd met een maximum bouwhoogte van 4 meter.
- Voor het perceel W. Dreesweg 14–30 zijn de maximum bouwhoogten aangepast aan de huidige situatie: 4, 18 en 26 meter.
- Voor het perceel P.J. Oudweg 53 is een maximum bouwhoogte toegevoegd conform de huidige situatie: 3 meter.
- Voor het perceel Landdrostdreef 100–124 is een maximum bouwhoogte toegevoegd conform de huidige situatie: 6 meter.

5. Overzicht wijzigingen

Naar aanleiding van de hiervoor behandelde reacties en de ambtshalve wijzigingen worden de volgende wijzigingen aangebracht ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan:

Regels

- In artikel 1 (Begrippen) zijn de volgende begripsbepalingen gewijzigd: ‘plan’, ‘bestemmingsplan’, ‘bouwwerk’, ‘hoofdgebouw’, ‘geluiddragend evenement’ en ‘bedrijf’. De volgende begrippen zijn toegevoegd: ‘bijbehorend bouwwerk’, ‘overig bouwwerk’, ‘pand’, ‘internetverkoopbedrijf’ en ‘ondergeschikte horeca’. Het begrip ‘erfbebouwing’ is verwijderd.
- In artikel 6 lid 6.1 (Gemengd) zijn de volgende functies toegestaan: kantoren, horeca tot en met categorie 2b, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, sportvoorzieningen en bedrijven tot en met categorie A. Ter plaatse van de aanduidingen ‘dienstverlening’ en ‘maatschappelijk’ zijn uitsluitend toegestaan: dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren.

- In artikel 6 lid 6.1 onder c (Gemengd) is toegevoegd dat nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen zijn toegestaan voor zover de geluidsbelasting van de gevel voldoet aan de geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder) danwel een vastgestelde hogere waarde.
- In artikel 6 lid 6.5 (Gemengd) is als strijdig gebruik toegevoegd het gebruik voor bedrijven die niet zijn genoemd in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten–Functiemenging.
- In artikel 6 lid 6.6 (Gemengd) is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor bedrijven die gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten–Functiemenging.
- In artikel 9 lid 9.5 onder f (Kantoor–Kantoorgebied) is toegevoegd dat kantoorappartementen niet zijn toegestaan op een hoogte van minder dan 40 meter.
- In artikel 10 lid 10.1 (Maatschappelijk) zijn de functies ‘ondergeschikte detailhandel’ en ‘ondergeschikte horeca’ toegevoegd.
- In artikel 12 lid 12.1 onder e (Verkeer–Railverkeer) is de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel–kiosk’ verwijderd.
- In artikel 14 lid 14.1 onder f (Water) is toegevoegd dat binnen de aanduiding ‘centrum’ detailhandel is uitgesloten.
- In artikel 14 lid 14.2 (Water) is toegevoegd dat het maximum bebouwingspercentage 20% mag bedragen, woonschepen een maximum bouwhoogte mogen hebben van 8 meter en de minimale afstand tussen woonschepen 5 meter moet bedragen.
- In artikel 21 lid 21.2 (Algemene wijzigingsregels) is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding ‘wro–zone–wijzigingsgebied 1’ de wijziging alleen mogelijk is voor de functie wonen (en niet voor detailhandel).
- In artikel 21 (Algemene wijzigingsregels) is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd op grond waarvan aan de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca–2b’ kan worden toegevoegd, mits er geluidsmaatregelen worden getroffen waardoor aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.
- In artikel 21 (Algemene wijzigingsregels) is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd op grond waarvan voor het perceel Deventerpad 2–40 de bouwhoogte kan worden verhoogd naar 13 meter voor het toevoegen van één volledige bouwlaag op het bestaande gebouw.
- In Bijlage 1 Staat van Horeca–activiteiten is ‘bedrijfsvloeroppervlak’ gewijzigd in ‘brutovloeroppervlak’.
- In de regels zijn de volgende aanduidingen gewijzigd:
 - wro–zone–wijzigingsgebied 1 → wetgevingzone–wijzigingsgebied 1
 - wro–zone–wijzigingsgebied 2 → wetgevingzone–wijzigingsgebied 2
 - maximale bouwhoogte (m) → maximum bouwhoogte (m)
 - maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%) → maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
 - horeca tot en met horecacategorie 1 → specifieke vorm van horeca–1c
 - horeca tot en met horecacategorie 2 → specifieke vorm van horeca–2a en specifieke vorm van horeca–2b
 - horeca tot en met horecacategorie 3 → specifieke vorm van horeca–3

Verbeelding

- Voor het perceel Stationsstraat 56 is het bouwvlak gewijzigd. De maximum bouwhoogte aan de westzijde van het perceel is verhoogd naar 13 meter.

- Voor de bestaande kantoren aan de oost- en westzijde van het zakencentrum is de bestemming gewijzigd van ‘Kantoor’ in ‘Gemengd’. Voor de percelen P.J.Oudweg 1 en Wisselweg 1 zijn de aanduidingen ‘horeca tot en met horecacategorie 2’, ‘sport’, ‘dienstverlening’ en ‘bedrijf’ verwijderd.
- Voor het perceel Deventerpad 2–40 is de functieaanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 2’ verwijderd. Voor het perceel is een gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone–wijzigingsgebied 3’ opgenomen.
- Voor het perceel Stadhuisplein 1 zijn de aanduidingen ‘detailhandel’, ‘dienstverlening’ en ‘horeca’ kleiner gemaakt, waardoor deze functies alleen in de plinten op de begane grond mogelijk zijn.
- Bij het Stationsplein is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca–permanent terras toegestaan’ gewijzigd in de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding–overkapping’ en is een maximum bouwhoogte opgenomen van 4 meter.
- Voor het Forum is een maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak’ opgenomen van 15 m².
- Voor het perceel Hoekmanstraat 1–3 is de maximum bouwhoogte gewijzigd van 10 naar 20 meter en is het bouwvlak gewijzigd.
- In het Weerwater zijn de functieaanduidingen ‘woonschepenligplaats’ en ‘centrum’ verkleind tot de lijn evenwijdig aan de Kunstlinie.
- Voor het perceel Baljuwstraat 3 is een bouwvlak opgenomen met een maximum bouwhoogte van 5 meter.
- De aanduiding ‘specifieke vorm van horeca–2a’ is opgenomen voor de percelen: Metropolestraat 15, Stationsstraat 55, Forum 18, Forum 20, Brouwerstraat 15, Marktmeesterstraat 141 en 143, Stadhuisplein 2/Schrijverstraat 1 en ‘t Circus (Stadhuisstraat 2–18, Stadhuisplein 35–40, Schutterstraat 26–46).
- De aanduiding ‘specifieke vorm van horeca–2b’ is opgenomen voor de percelen: Stationsplein 4, Forum 101 en Zadelmakerstraat 57.
- De gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone–vervoer gevaarlijke stoffen 1’ is aangepast. Ter plaatse van baanvak 12 is deze zone 1 meter, ter plaatse van baanvak 11 en 13 is deze zone 6 meter.
- De bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Kantoor–Kantoorgebied’ ter hoogte van de Landdrostdreef en het Mandelaplein zijn aangepast aan de recente inrichting.
- De functieaanduidingen ‘specifieke vorm van detailhandel–kiosk’ ter plaatse van de Stadhuispromenade zijn gewijzigd in verband met de bestaande kabels en leidingen en de markt.
- Voor het perceel Hospitaalweg 1 is een bouwvlak toegevoegd met een maximum bouwhoogte van 4 meter.
- Voor het perceel W. Dreesweg 14–30 zijn de maximum bouwhoogten aangepast aan de huidige situatie: 4, 18 en 26 meter.
- Voor het perceel P.J. Oudweg 53 is een maximum bouwhoogte toegevoegd conform de huidige situatie: 3 meter.
- Voor het perceel Landdrostdreef 100–124 is een maximum bouwhoogte toegevoegd conform de huidige situatie: 6 meter.

Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn tekstuele aanpassingen en correcties doorgevoerd. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan niet bindend is, zijn deze aanpassingen en correcties niet apart weergegeven in de Reactienota maar direct verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Bijlage 1 Overzicht insprekers en beantwoording

| Inspraak- nummer | Registratie- nummer | Adres |
|-----------------------------|--------------------------------|--|
| 1 | 2741243 | Stationsstraat 56 |
| 2 | 2741251 | Grote Markt 1,3,5, 34,125,127-135,147-151, 153-157,34 Koopmanstraat 3-15, 21-23 |
| 3 | 2741262 | Landdrostdreef 124 |
| 4 | 2741275 | Deventerpad 22 |
| 5 | 2741319 | Stationsplein 97 (Utrecht) |
| 6 | 2741899 en 2751982 | Schiphol Boulevard 371 (Schiphol) |
| 7 | 2741910 | Wisselweg 31 en 33 |
| 8 | 2741914 | Deventerpad 36 |
| 9 | 2741917 | Grote Markt 77 |
| 10 | 2741925 | Deventerpad 30 |
| 11 | 2741939 | Hoekmanstraat 1-3 |
| 12 | 2741953 | P.J. Oudweg 61 |
| 13 | 2741965 | Deventerpad 14 |
| 14 | 2745701 | Filmwijk |
| 15 | 2827527 | Olstgracht 32 |

Bijlage 2 Kopieën inspraakreacties