

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Centrum Almere Stad

Inhoudsopgave	Pagina
1. Inleiding	1
2. Overzicht reclamanten	2
3. Ontvankelijkheid	2
4. Zienswijzen	2
5. Ambtshalve wijzigingen	57
6. Overzicht wijzigingen	60
Bijlagen	67

1. Inleiding

Voor u ligt de ‘Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Centrum Almere Stad’ (hierna: Nota zienswijzen). Het ontwerp bestemmingsplan ‘Centrum Almere Stad’ (hierna: ontwerp bestemmingsplan) heeft van 23 september 2013 tot en met 4 november 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 13 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ontvangen.

In **hoofdstuk 2** van de Nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de reclamanten. Iedere reclamant heeft een uniek zienswijzennummer gekregen. In dit overzicht kan iedere reclamant de beantwoording van zijn of haar reactie in de Nota zienswijzen vinden. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de reclamanten niet opgenomen in de Nota zienswijzen. Wel is aangegeven op welk adres de zienswijze betrekking heeft of de reclamanten wonen of gevestigd zijn.

In **hoofdstuk 3** van de Nota zienswijzen wordt aangegeven of de ingediende zienswijzen in behandeling kunnen worden genomen.

De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in **hoofdstuk 4**. Indien zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, dan is dat bij de betreffende zienswijzen aangegeven.

Hoofdstuk 5 beschrijft welke ambtshalve wijzigingen er zijn aangebracht in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Tot slot wordt in **hoofdstuk 6** een overzicht gegeven van alle wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

In de **Bijlagen** zijn de amendementen opgenomen die door de raad zijn aanvaard. Naar aanleiding van deze amendementen zijn de regels en verbeelding van het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

2. Overzicht reclamanten

Nummer	Registratie-nummer	Adres	Zienswijzennummer
1	3150607 en 3150658	Celsiusstraat, Heerhugowaard	1.1
2	3150692	Deventerpad	2.1
3	3150716	Olstgracht	3.1
4	3161694 en 3163246	Stationsplein, Utrecht	1.1, 4.1
5	3161736	Moreelsepark, Utrecht	8.1
6	3163192	Stationsstraat	8.2
7	3163219 en 3170729	Schiphol Boulevard, Schiphol	1.1, 4.1, 4.2, 5.1
8	3163298	Grote Markt	4.3, 6.1
9	3163343	Filmwijk	8.3, 8.4
10	3167180	Wisselweg	8.5
11	3167233	Hospitaalweg	7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6
12	3167249	Olstgracht	3.1
13	3171066	Olstgracht	3.1

3. Ontvankelijkheid

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzagelgging van het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk (geen e-mail) of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

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

Indien schriftelijke zienswijzen worden ingediend voor het begin van de termijn van terinzagelegging, dan kan de behandeling van deze zienswijzen worden aangehouden tot het begin van de termijn van terinzagelegging. Dit is alleen mogelijk indien het besluit ten tijde van de indiening al wel tot stand was gekomen, of nog niet tot stand was gekomen, maar de indiener redelijkerwijs kon menen dat dit wel al het geval was.

De termijn van terinzagelgging was van 23 september 2013 tot en met 4 november 2013.

De zienswijzen van reclamanten 1 t/m 13 zijn binnen de termijn van terinzagelgging ingediend en kunnen daarom in behandeling worden genomen.

4. Zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- 1) Detailhandel
- 2) Middelzware horeca Deventerpad
- 3) Wonen Olstgracht
- 4) Horeca
- 5) Kiosken

- 6) Wonen Grote Markt
- 7) Ziekenhuis
- 8) Overige zienswijzen

Sommige zienswijzen bevatten (nagenoeg) dezelfde opmerkingen of hebben betrekking op hetzelfde onderwerp. Deze zienswijzen zijn samengevoegd tot algemene zienswijzen om te voorkomen dat dezelfde vraag meerdere keren wordt beantwoord. De overige zienswijzen zijn zoveel mogelijk individueel behandeld. Met behulp van de unieke nummers van de zienswijzen is bij elke zienswijze in de hoofdtekst aangegeven welke insprekers deze reactie hebben gegeven. Hierna wordt ingegaan op de 8 onderwerpen.

1) Detailhandel

Zienswijze 1.1

Reclamanten: 1, 4 en 7

Toename detailhandel en behoefte

Reclamant 1 is huurder in 't Circus en is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan niet bijdraagt aan een duurzame versterking van de detailhandelsstructuur van het centrum van Almere. Reclamant 1 is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan uitgebreide veranderingen mogelijk maakt en overwegend vernieuwend is in plaats van conserverend. Een ruimtelijke onderbouwing voor deze wijzigingen ontbreekt. Het betreft blok 5.2, de uitbreiding van bestemmingen in het centrum, de toevoeging van commerciële plinten, de mogelijkheid van vijf torens (wijzigingsgebied 1) en de ontwikkeling van De Voetnoot (wijzigingsgebied 2). Deze ontwikkelingen leiden tot een toename van detailhandel in het centrum. Gelet op de bestaande leegstand bestaat volgens reclamant 1 geen behoefte aan deze toename.

Reclamant 1 vraagt zich af of er wel een actuele behoefte is voor de ontwikkeling van blok 5.2. Het Masterplan O.M.A. heeft heel wat wijzigingen ondergaan en de economische omstandigheden zijn niet meer hetzelfde. De globale bestemming 'Centrum-Centrumgebied' laat detailhandel toe op de begane grond, kelders en verdiepingen. Toevoegen van deze oppervlakte detailhandel vindt reclamant 1 planologisch onwenselijk gelet op de huidige economische omstandigheden en bestaande leegstand. Reclamant 1 verwijst in dit verband naar de Detailhandelsvisie Almere 2012 waarin wordt opgemerkt dat de detailhandel de laatste jaren onder druk staat en dat overcapaciteit dreigt en winkelleegstand toeneemt. Zonder nadere toelichting en gelet op de huidige leegstand ziet reclamant 1 niet in waarom de ontwikkeling van blok 5.2 voorziet in een actuele behoefte.

De ontwikkeling van commerciële plinten bij het stadhuis, Koopmanstraat, Schrijverstraat en Blekerstraat leiden volgens reclamant 1 tot een toename van detailhandel. Een toelichting op deze ontwikkeling ontbreekt. Gelet op de bestaande leegstand in de winkels is een toename van detailhandel onwenselijk. Volgens reclamant 1 is niet toegelicht waarom er behoefte zou bestaan aan de toevoeging van de aanzienlijke bebouwing in de wijzigingsbevoegdheid van De Voetnoot (wijzigingsgebied 2) en ontbreekt de noodzaak voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook ontbreekt een toelichting waarom zes torens mogelijk gemaakt moeten worden binnen wijzigingsgebied 1. Er kan een aanzienlijke hoeveelheid detailhandelsruimte worden toegevoegd, zonder dat de actuele behoefte daarvoor is onderbouwd.

Reclamant 4 verwijst naar de inspraakreactie. Hierin werd door reclamant gewezen op de grootschalige toevoeging van detailhandel, dienstverlening en horeca. Reclamant 4 is van mening dat als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid voor De Voetnoot en de ruime bestemming van blok 5.2 het aanbod aan detailhandel en horeca binnen het plangebied de behoefte ruimschoots zal overstijgen met overcapaciteit als gevolg. Reclamant 4 verwacht een toename van de aanwezige leegstand en vreest dat dit zal leiden tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.

Reclamant 4 stelt dat uit de plantoelichting niet blijkt dat distributie-planologisch onderzoek is verricht naar de behoefte aan uitbreiding van de detailhandel en wordt ook niet ingegaan op de prognoses omtrent de bevolkingsontwikkeling. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet voor wat betreft de gevolgen van een bestemmingsplan worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor de bestemming Centrum-Centrumgebied is geen maximum gesteld aan de detailhandelsoppervlakte, waardoor de gehele oppervlakte met detailhandel kan worden opgevuld. Het onderzoek moet ook plaatsvinden in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, die op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening in de plantoelichting aan de orde moet komen.

Reclamant 4 geeft aan dat het in het ontwerp bestemmingsplan een grootschalige toevoeging van detailhandel, horeca en dienstverlening betreft die op grond van bestaande bestemmingsplannen niet mogelijk is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Reclamant 4 stelt dat de toevoeging van detailhandel, horeca en dienstverlening onvoldoende gemotiveerd is, met name de detailhandel die onbeperkt wordt toegestaan.

Bestemming Centrum

Reclamant 1 is van mening dat de globale bestemming 'Centrum' onvoldoende zekerheid biedt, mede nu een uitwerkingsplicht ontbreekt. Op grond van deze bestemming kunnen veel functies naast elkaar bestaan, zoals een restaurant naast een kantoor en een speelautomatenhal of vuurwerkopslag naast een woning. Reclamant 1 is van mening dat bewoners en ondernemers niet gebaat zijn bij deze ongeclausuleerde mogelijkheden.

Reclamant 7 verzoekt om blok 5.2 de bestemming 'Centrum' te geven in plaats van 'Centrum-Centrumgebied'. Volgens reclamant 7 zijn binnen deze bestemmingen dezelfde functies mogelijk en zijn voor blok 5.2 alleen in de bouwregels enkele specifieke regels opgenomen. Door aan dit blok een andere bestemming te geven dan de omliggende bebouwing kunnen in de toekomst problemen ontstaan, bijvoorbeeld als de nieuwbouw in blok 5.2 wordt samengevoegd met de huidige bebouwing langs het Forum. Bij verschillende bestemmingen zou het dan noodzakelijk worden om te bepalen waar de bestemmingsgrens exact loopt. Door dezelfde bestemming op te nemen, worden deze problemen voorkomen. Ook komt dit de toegankelijkheid van het bestemmingsplan ten goede en wordt de omvang van de regels beperkt. De specifieke bouwregels voor blok 5.2 kunnen in een afzonderlijk lid van de bestemming 'Centrum' worden vastgelegd.

Ontwikkelingen: ladder voor duurzame verstedelijking, Omgevingsplan Flevoland, advies De Krom

Reclamant 1 stelt dat voor de ontwikkelingen een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 onder a Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting van een bestemmingsplan te beschrijven of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Deze eerste stap van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ontbreekt in het ontwerp bestemmingsplan.

Onderzoek naar de wenselijkheid van de beoogde ontwikkelingen is noodzakelijk. Dit geldt volgens reclamant 1 temeer nu deze ontwikkelingen een grootschalige toevoeging van detailhandel mogelijk maken in een tijd waarin vraag en aanbod binnen de detailhandel aan sterke veranderingen onderhevig zijn.

Het Omgevingsplan Flevoland 2006-2015 van de provincie heeft als uitgangspunt dat de detailhandelsstructuur niet duurzaam wordt aangetast. De toevoeging van detailhandelsmogelijkheden in het ontwerp bestemmingsplan is strijdig met dit uitgangspunt, omdat al leegstand bestaat in het plangebied en toevoeging van detailhandel hieraan zal bijdragen.

Reclamant 1 merkt op dat in de reactienota van het voorontwerp bestemmingsplan wordt opgemerkt dat er geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en dat de provincie toeziet op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking door gemeenten. De provincie heeft vanuit het provinciaal belang geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan. Reclamant 1 is van mening dat met deze redenering tekort wordt gedaan aan de noodzaak van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Deze onderbouwing is niet beperkt tot nieuwbouw maar geldt ook voor herbesteding van bestaande bebouwing. Het ontwerp bestemmingsplan maakt bovendien nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarmee detailhandel aan de bestaande mogelijkheden wordt toegevoegd.

Verder wijst reclamant 1 op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (25 september 2013, 201300782/1/R6, bestemmingsplan Amstelstation e.o.). Voor de vraag of de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte is het niet van belang of de detailhandelsfunctie slechts één van de mogelijke functies is, maar gaat het erom of de maximale planologische invulling van die mogelijkheden voorziet in een actuele behoefte. Daarnaast draagt de gemeente de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en kan zij die verantwoordelijkheid niet doorgeleiden naar de provincie.

Reclamant 1 is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan uitgebreide veranderingen mogelijk maakt en een uitgebreidere toelichting heeft waarom deze veranderingen mogelijk gemaakt moeten worden. Vooral de toename van detailhandelsruimte is zonder nadere onderbouwing planologisch onverantwoord.

Reclamant 4 verwijst naar enkele constatering uit het rapport van De Krom Advies: 'Kiezen of delen, Rapportage detailhandelsbeleid Almere'. Uit dit rapport blijkt volgens reclamant 4 dat er geen behoefte is aan uitbreiding van detailhandelsvolume in het gebied. De grootschalige toevoeging van detailhandel, horeca en dienstverlening in De Voetnoot en blok 5.2 is volgens reclamant 4 in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant verzoekt om de functies detailhandel en horeca uit te sluiten binnen De Voetnoot en blok 5.2.

Verder wordt in het rapport van De Krom Advies geconcludeerd dat er meer nadruk moet zijn op de herontwikkeling en verbetering van de kwaliteit van bestaand winkelgebied. Reclamant 4 verzoekt daarom artikel 21 lid 21.2 sub b te verwijderen. Hierdoor wordt het mogelijk om binnen wijzigingsgebied 1 detailhandel uit te breiden. Omdat de uitbreiding is beperkt tot een oppervlakte van 600 m² en slechts vijf keer mag worden toegepast, is er sprake van een zeer beperkte toevoeging en is er geen sprake van stedelijke vernieuwing. Uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel zou herontwikkeling en renovatie van het

bestaande detailhandelsaanbod mogelijk maken, omdat hiermee flexibiliteit en rentabiliteit wordt gecreëerd en een impuls wordt gegeven aan het bestaande detailhandelsgebied.

Wijzigingsbevoegdheden

Reclamant 1 is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid voor vijf woontorens van 35 meter hoog en een oppervlakte van 600 m² (wetgevingszone-wijzigingsgebied 1) onvoldoende begrensd is. Er bestaat geen duidelijkheid ten aanzien van de locatie van de torens. Reclamant 1 kan niet voorzien of woontorens voor 't Circus gesitueerd kunnen worden en of dit leidt tot zon- of windhinder of andere overlast. Het bestemmingsplan maakt te globale bestemmingen mogelijk en biedt onvoldoende voorwaarden voor een goede planologische ontwikkeling.

Reclamant 1 stelt dat voor de wijzigingsbevoegdheid van De Voetnoot in wetgevingszone-wijzigingsgebied 2 niet bepaald is onder welke voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt. Er kan een toren worden gerealiseerd van maximaal 60 meter hoog en een vloeroppervlak van maximaal 21.000 m². Detailhandel is toegestaan tot maximaal 50% van het vloeroppervlak van de begane grond van het gebouw (4.250 m²). Reclamant 1 vraagt zich af of het nog steeds de bedoeling is dat Windesheim gevestigd wordt op deze locatie. Vestiging is al mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.

Reclamant 1 merkt op dat voor de wijzigingsgebieden 1 en 2 geldt dat de rechtszekerheid in het geding is. Onvoldoende duidelijk is in welke omstandigheden en onder welke voorwaarden gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheden. Het betreft een groot oppervlak. Gebruik van de wijzigingsbevoegdheden leidt tot onvoorzienbare gevolgen.

Looproutes stadscentrum

Reclamant 7 maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om detailhandel mogelijk te maken in wijzigingsgebied 2 (De Voetnoot) en in de plint van het stadhuis. Volgens reclamant 7 is het voor een goed functioneren van het stadscentrum als geheel en met name het nieuwere winkelcentrum van reclamant 7 van essentieel belang dat er een goed functionerende looproute is voor bezoekers komende vanuit het oudere deel van het stadscentrum naar het nieuwe winkelcentrum. Deze strategische looproute loopt vanaf het treinstation, via de Stationsstraat, over het Stadhuisplein naar de Diagonaal. De strategische looproute is door de gemeente onder meer vastgelegd in het Handboek Ruimtelijke Kwaliteit (Winkelstraat, zone 2). Volgens het Handboek is deze zone de belangrijkste verbinding van het station en het kantorencomplex met het nieuwe centrum. De strategische looproute functioneert volgens reclamant 7 nog niet optimaal. Door bezoekers wordt het Stadhuisplein als een 'hindernis' ervaren, wat betekent dat zij niet automatisch dit plein oversteken. Ervaring leert dat deze hindernis minder groot is wanneer de markt staat op het Stadhuisplein. Is het Stadhuisplein echter leeg, zonder markt, dan maken nog onvoldoende bezoekers de oversteek naar het winkelcentrum van reclamant 7.

Het probleem rond het Stadhuisplein wordt volgens reclamant door de gemeente onderkend. In de recente visie 'The Next Level' wordt het Stadhuisplein aangemerkt als de belangrijkste schakel tussen de verschillende gebieden van het stadscentrum. Het Stadhuisplein krijgt in deze visie uitdrukkelijk het stempel van 'Verbinding' met de daarbij behorende functies. De functie detailhandel wordt daarbij expliciet niet toegekend aan het Stadhuisplein. Het gaat bij het Stadhuisplein juist om functies als zorg, educatie, horeca en cultuur. Door ten oosten van het Stadhuisplein nieuwe detailhandel mogelijk te maken, zal dit plein niet voor verbinding zorgen, maar juist extra belemmeringen opwerpen om

van het oude naar het nieuwe winkelcentrum te gaan. Bezoekers komende vanaf het station zullen volgens reclamant 7 op het Stadhuisplein worden verleid naar het oosten te gaan in plaats van naar het zuiden. De strategische looproute (via de Stationsstraat, het Stadhuisplein naar de Diagonaal) wordt op dit kwetsbare punt verder verzwakt.

In het antwoord op de inspraakreactie wordt dit probleem volgens reclamant 7 onderschat. Er wordt namelijk meer detailhandel toegestaan dan 4.250 m². Het ontwerp bestemmingsplan staat detailhandel in wijzigingsgebied 2 namelijk niet alleen toe op de begane grond, maar ook in de kelders en onderbouw. Daarnaast wordt het belang van de strategische looproute onderschat. De gemeente geeft in het antwoord aan dat er ook andere looproutes zijn, zoals via de Landdrost en het ziekenhuis en via de Bodestraat. Deze straten zijn echter geen winkelstraten. Bezoekers van het stadscentrum zullen deze straten dus niet nemen, als zij voor funshopping naar het centrum komen. Opwaarderen van deze straten naar 'aanloopstraten' is volgens reclamant 7 ongewenst. Het winkelend publiek wordt hierdoor alleen maar verspreid. Daarbij komt dat aanloopstraten naar winkelcentra (niet alleen in Almere, maar overal in Nederland) zwak functioneren. Om van het stadscentrum een geslaagd winkelgebied te houden, is juist een versterking van de strategische looproute noodzakelijk. Daarbij kan worden gedacht aan het plaatsen van een extra 'trekker' aan het eind van deze route, rond het Forum/Esplanade/Traverse. Het realiseren van nieuwe aanloopstraten moet volgens reclamant 7 juist worden voorkomen. Reclamant 7 verzoekt in artikel 20 lid 20.3 en artikel 9 lid 9.1 onder c de functie 'detailhandel' te schrappen en op de verbeelding de functieaanduiding 'detailhandel' te schrappen bij het stadhuis. Er blijven nog voldoende toegelaten functies rondom het Stadhuisplein over om ter plaatse de door de gemeente gewenste multifunctionele verdichting te realiseren.

Reactie:

Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijkheden voor detailhandel (en horeca) die het ontwerp bestemmingsplan biedt in (delen van) Centrum Almere Stad. Hierbij wordt onder andere verwezen naar de ladder voor duurzame verstedelijking en het gemeentelijke beleid. Hierna wordt ingegaan op: de visie op het stadscentrum (Detailhandelsvisie Almere 2014), de toename van detailhandel en de behoefte daaraan, de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen op dit punt, de flexibiliteit binnen de bestemming Centrum, de gewenste ontwikkelingen, de relatie met de ladder voor duurzame verstedelijking, het Omgevingsplan, het advies van de Krom en tot slot op de looproutes in het stadscentrum.

Visie op het stadscentrum

Almere beschikt door zijn aard en opzet van het 'new town' zijn (planmatige strakke opzet) niet over echte aanloopstraten en zwerfmilieu's waar initiatieven kunnen landen. Het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad wil daar nu juist wel in voorzien. Het stadscentrum van Almere is ook nog niet af. De basisvoorzieningen en de locatie zelf zijn duidelijk begrensd, maar zoals bij alle nieuwe centra het geval is kost juist het verfijnen en aanvullen van het aanbod aan voorzieningen aan de vraag, de nodige tijd, ruimte en inspanningen. Ook is hier geen sprake van sec een winkelcentrum, maar van een stadscentrum. In tegenstelling tot de oude steden, die in de loop van eeuwen organisch zijn gegroeid, staat Almere aan het begin van die ontwikkeling. Het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad wil zoveel mogelijk voorzien in het mogelijk maken van een gevarieerd stadscentrum. De toevloeiing van koopkracht met betrekking tot belevenis/funshoppo willen we zoveel mogelijk naar het stadscentrum toe geleiden. Zo is eind 2012 in het bestaande winkelcentrum een Primark gevestigd door herstructurering: bestaande winkelruimte is vervangen en tegelijk verruimd door op de verdieping winkelruimte mogelijk te maken zodat deze formule hier gevestigd kon worden.

Door deze vestiging met regionale uitstraling zijn de bezoekersaantallen in Almere sinds oktober 2012 met 14% gestegen. Almere was daarmee de sterkste stijger in het land terwijl er landelijk een daling was in deze periode van 2%.¹

Het gemeentelijke beleid voor detailhandel is opgenomen in de Detailhandelsvisie Almere 2014 (verder: Detailhandelsvisie). De Detailhandelsvisie is op 21 januari 2014 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De raad heeft op 6 maart 2014 ingestemd met de beleidskeuzes in de Detailhandelsvisie. In de Detailhandelsvisie wordt aangegeven dat de gemeente streeft naar een complete stad met aantrekkelijke voorzieningen voor primair de eigen inwoners. Een leefbare stad met bruisende centra waar een mix van winkels, cultuur, horeca, leisure, onderwijs, woningen en kantoren is te vinden. Zo'n aantrekkelijke stad zal op termijn ook een bovenlokale aantrekkende werking kunnen krijgen, waardoor - meer dan nu het geval is - ook koopkrachttoevoering naar de stad plaatsvindt. De gemeente wil de bestaande detailhandelsstructuur in stand houden. De belangrijkste uitgangspunten voor die detailhandelsstructuur zijn:

1. de fijnmazigheid van winkelvoorzieningen;
2. de positie van het stadscentrum als hét centrale (winkel)centrum van Almere;
3. ruimte bieden aan ondernemers;
4. e-commerce faciliteren.

Voor wat de positie van het stadscentrum wordt in de Detailhandelsvisie aangegeven dat het stadscentrum een multifunctioneel gebied is met stedelijke en (nu nog beperkte) regionale trekkracht waar ook inwoners uit Buiten, Haven en Poort regelmatig winkelen. Dit betekent niet dat reguliere detailhandel bij voorkeur wordt gevestigd in het stadscentrum en wordt beperkt in de overige stadsdeelcentra. Het stadscentrum onderscheidt zich vooral van de andere stadsdeelcentra door de combinatie van detailhandelsvoorzieningen met andere voorzieningen met een gemeentebrede verzorgingsfunctie, zoals de Schouwburg, het Intercity Station, het Stadhuis, de bibliotheek en de Hogeschool Windesheim. Deze combinatie van voorzieningen, in combinatie met een groot en gedifferentieerd aanbod in het winkelgebied, zorgt er voor dat het stadscentrum een gemeenteverzorgende functie heeft tegenover de stadsdeelverzorgende functie van de stadsdeelcentra.

Ten aanzien van het ruimte bieden aan ondernemers wil de gemeente de mogelijkheden voor zittende en nieuwe detailhandelsondernemers in Almere behouden en vergroten. Een gezond ondernemersklimaat is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. We houden vast aan onze slogan 'Het kan in Almere' en zullen alles in het werk stellen ondernemers de ruimte te geven hun onderneming in Almere te realiseren of uit te breiden. Dit betekent dat we er niet voor kiezen doelbewust schaarste te creëren in Almere als geheel of de stadsdelen. Het betekent echter ook niet dat we ongebreideld nieuwe locaties in ontwikkeling zullen nemen. In dit kader betekent het vooral dat we streven, mede in overleg met marktpartijen en winkeliersverenigingen, naar een adequaat vraaggericht locatieaanbod, afgestemd op de aard en omvang van het (deel)gebied, bestaand dan wel uitleggebied of herontwikkelingsgebied en in overeenstemming met de te bereiken doelgroepen. Omdat voor sommige branches de huurprijzen in het stadscentrum of de stadsdeelcentra moeilijk zijn op te brengen, zijn in de afgelopen jaren

¹ Primark effect: ongetwijfeld is dat een gevolg van de opening van de Primark eind vorig jaar. Overigens blijkt in de andere plaatsen met een Primark, dat de bezoekersaantallen op de langere termijn weer iets gaan teruglopen ten opzichte van de piek kort na opening. In Zaandam is het bezoekersaantal dit jaar iets teruglopen. Het totaal aantal bezoekers in Zaandam ligt echter nog ruim boven het aantal dat geteld werd voor de opening (bron: Locatus, 2 december 2013).

detailhandelsvestigingen neergestreken op bedrijventerreinen, met name Markerkant. Door kleinschalige detailhandel in plinten, in woningen en op een beperkt aantal perifere locaties mogelijk te maken (lees: Markerkant) ontstaan hiervoor meer geschikte mogelijkheden.

Verder wordt in de Detailhandelsvisie aangegeven dat de gemeente het tempo van de detailhandelsontwikkelingen meer dan in het verleden wil laten afhangen van hoe de economie en bevolkingsgroei zich ontwikkelen, zodat het stadscentrum met name de tijd krijgt te rijpen tot een belevenisvolle, volwaardige, complete, comfortabele en compacte binnenstad. Zonder een stolp over Almere te leggen zal primair ingezet worden op eventuele her- en doorontwikkelingskansen. Het huidige tijdsgewricht vereist ook een andere taakopvatting van de gemeente. Hierbij zal de rol van de gemeente niet primair initiërend zijn, zoals de afgelopen decennia, maar veel meer regisserend. Ook de markt en de ondernemers hebben een eigen verantwoordelijkheid. Daarbinnen dienen ze de kansen en mogelijkheden die de beleidskaders bieden te benutten om optimaal gestalte te geven aan een economisch goed functionerende detailhandelsstructuur. Daarbij is het vanuit de gemeente van belang dat de beleidsuitgangspunten voor de beleggers, ontwikkelaars en detaillisten zekerheid, duidelijkheid en vertrouwen bieden om de door hun aangegane investeringen te laten renderen. In die zin wenst de gemeente niet alleen te handhaven op korrelgrootte van vestigingen die strijdig zijn met het bestemmingsplan, maar vooral ook de beleidslijnen langdurig en eenduidig te handhaven, zodat voor externe partijen de koers op het gebied van met name de detailhandel transparant is en er perspectief voor de langere termijn wordt geboden. In Bijlage 4 van de Detailhandelsvisie worden de kaders voor detailhandel in Almere gegeven. In het stadscentrum zijn op grond van Bijlage 4 toegestaan: dagelijkse detailhandel, recreatieve detailhandel, doelgerichte detailhandel (PDV) en e-commerce.

Daarnaast komt in het gemeentelijk beleid (waaronder Structuurplan Almere 2010, Programmaplan Almere Stad en Programmaplan Almere Centrum) naar voren dat moet worden gestreefd naar een gevarieerder aanbod in Centrum Almere Stad (zie Hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan, onder Gemeentelijke beleid).

Toename detailhandel en behoefte

De komende decennia zal Almere nog een sterke, maar enigszins vertraagde groei doormaken. Terwijl in veel (krimp)gemeenten sprake zal zijn van een afnemende vraag naar detailhandelsruimte wordt voor Almere als een van de weinige gemeenten in Nederland op termijn bij aantrekkende conjunctuur en bevolkingsaanwas nog een groeiende vraag verwacht. Gelet op de verslechterde economisch conjunctuur sinds 2008 en de structureel veranderde detailhandelsontwikkelingen (internet- en vastgoedontwikkelingen) zal de beperktere detailhandelsgroei mee moeten bewegen met de economische groei en de demografische ontwikkeling, die wel door zal zetten, maar vertraagd zal zijn. Almere als onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam behoort niet tot de krimpgebieden. Wel zal de beperktere detailhandelsgroei, los van specifieke retailcentra, zich vooral moeten concentreren op het kwalitatief en zo nodig kwantitatief versterken van het bestaande stadscentrum. Volgens de prognoses van december 2012 is het aantal inwoners van Almere in 2024 ruim 227.400 (nu circa 195.000), een groei van bijna 17%. De marktruimte voor heel Almere (uitbreidingsruimte) met perspectief op 2020, zoals die berekend is door Bureau Stedelijke Planning, bedraagt circa 30.000 m² w.v.o.² (zie Bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan). Hierin is de bevolkingsgroei en het effect van internet verdisconteerd.

² Bureau Stedelijke Planning, "Metropoolregio Amsterdam, Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel, Actualisatie rapport februari 2011", 7 november 2012.

Gelet op het voorgaande is er de komende planperiode een actuele behoefte voor detailhandel binnen Almere. Als gemeente zetten we in om nieuwe initiatieven voor detailhandel zoveel mogelijk in de bestaande stad, met name in het stadscentrum, te accommoderen. Bestaande en potentiële ondernemers wordt hiermee maximale ontplooiingsruimte geboden binnen een afgebakend gebied en binnen duidelijke kaders. In het stadscentrum wordt ingezet op beleving als vorm van funshoppen, waarbij het van belang is dat ook zogenaamde flagshipstores worden gefaciliteerd en ook het hogere, met name modische segment. In de Detailhandelsvisie is een van de belangrijkste uitgangspunten dat het stadscentrum van Almere het centrale (winkel)centrum is van heel Almere. Naast detailhandel heeft het stadscentrum een gemeentebrede verzorgingsfunctie. Meer regionale trekkracht genereren in het centrum is het streven door onder meer de mogelijkheid te bieden aan Grootchalige Detailhandelsvestigingen (GDV).³ In veel (relatief) oude steden is voor dit type winkel in de bestaande centra/winkelstructuur vaak geen fysieke plek en dient uitgeweken te worden naar de periferie. In Centrum Almere Stad zijn die mogelijkheden er juist wel doordat het een nieuw en ruim opgezet centrum is. Hier zijn het vooral de kleine vestigingen van het midden- en kleinbedrijf en startende winkeliers die moeilijker een plek kunnen vinden in tegenstelling tot het Groot Winkel Bedrijf (GWB). Deze kleinere winkeliers zijn in het verleden veelal uitgeweken naar bedrijventerrein Markerkant, waar dat als onwenselijk wordt beschouwd door zowel de gemeente als de vastgoedeigenaren in het stadscentrum. Wij vinden het van belang aan deze ontwikkeling zoveel mogelijk een halt toe te roepen door in een deel van de planologische ruimte die wordt gecreëerd in het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad, mede ruimte te bieden aan de kleinere winkelier in aansluiting op de A-locaties in het centrum.

Het plangebied van Centrum Almere Stad kan worden onderverdeeld in de volgende deelgebieden: het zakencentrum ten noorden van de spoorlijn, het stationsgebied, het kerngebied oud ten zuiden van de spoorlijn, het kerngebied nieuw ten zuiden van het Stadhuisplein, de maatschappelijke voorzieningen in het oosten van het plangebied en het waterfront aan het Weerwater. Voor het plangebied van Centrum Almere Stad gelden op dit moment 10 bestemmingsplannen, 1 uitwerkingsplan en 1 beheersverordening. Dit heeft tot gevolg dat er binnen het plangebied verschillende regelingen gelden ten aanzien van detailhandel en overige functies. Om inzicht te geven in de bestaande mogelijkheden binnen de verschillende gebieden is geïnventariseerd wat de maximale planologische mogelijkheden zijn voor detailhandel en horeca binnen de geldende ruimtelijke plannen.

In Bijlage 16 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is een overzicht opgenomen van de oppervlaktes detailhandel en horeca (brutovloeroppervlak) binnen de afzonderlijke deelgebieden van Centrum Almere Stad. In dit overzicht zijn een grafiek en een tabel opgenomen waarin de volgende gegevens zijn weergegeven:

- de detailhandel en horeca die gevestigd kunnen worden op grond van de vigerende bestemmingsplannen (brutovloeroppervlak, berekend op basis van de bouwmogelijkheden);
- de detailhandel en horeca die gevestigd kunnen worden op grond van het ontwerp bestemmingsplan (brutovloeroppervlak, berekend op basis van de bouwmogelijkheden);

³ De ontwikkeling van de locatie Twentsekant als toekomstige grote PDV/GDV locatie wordt in ieder geval niet ter hand genomen tot minstens 2020.

- de detailhandel en horeca die gevestigd kunnen worden op grond van het vast te stellen bestemmingsplan (brutovloeroppervlak, berekend op basis van de bouwmogelijkheden);
- het verschil in detailhandel en horeca tussen het ontwerp bestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan (brutovloeroppervlak);
- het verschil in detailhandel en horeca tussen de vigerende bestemmingsplannen en het vast te stellen bestemmingsplan (brutovloeroppervlak);
- de detailhandel die feitelijk gevestigd is (brutovloeroppervlak, berekend op basis van het winkelvloeroppervlak uit de gegevens van het Locatusbestand);
- de horeca die feitelijk gevestigd is (brutovloeroppervlak, berekend op basis van de gegevens uit de BAG).

Van belang met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad is dat voor het grootste deel de functie detailhandel mogelijk is op locaties waar al bebouwing staat en waar nu andere functies feitelijk gevestigd zijn. Het overzicht in Bijlage 16 van de toelichting betreft dan ook een theoretisch maximale planologische invulling van detailhandel. Slechts zodra er zich een concreet initiatief voor detailhandel voordoet, zal er daadwerkelijk sprake zijn van een omzetting naar de functie detailhandel. Met het nieuwe planologische regime is er echter geen sprake van het vergroten van de winkelleegstand. Het maximale effect van de planologische verruiming en verbreding van functies heeft niet direct een (negatieve) invloed op het winkelloppervlak c.q. winkelleegstand. Door de verruiming en verbreding van functies in het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad kan detailhandel namelijk ook omgezet worden in andere niet-detailhandelfuncties. In die zin leidt de verruiming en verbreding van functies niet tot leegstand van vierkante meters detailhandel, maar vergroot het juist de kansen voor het invullen van leegstaande panden met functies. Omdat de functies bovendien niet zijn beperkt tot alleen de begane grond of een maximum brutovloeroppervlak per pand, zijn ook combinaties van functies binnen één pand toegestaan. Door de functie-intensiteit te vergroten in het stadscentrum wordt verder ook een doelmatiger gebruik gemaakt van de reeds aanwezige parkeergarages en het multimodaal ontsloten stadscentrum.

Uit Bijlage 16 blijkt dat er binnen de deelgebieden in Centrum Almere Stad detailhandel, horeca en soms detailhandel of horeca is toegestaan. In totaal kan volgens de vigerende bestemmingsplannen maximaal 884.298 m² detailhandel en horeca worden gerealiseerd. Binnen dit totaal is maximaal 320.639 m² detailhandel of 813.758 m² horeca mogelijk. Feitelijk is er binnen het plangebied 116.712 m² detailhandel en 18.122 m² horeca gevestigd.

Uit Bijlage 16 van de toelichting blijkt verder dat op grond van het ontwerp bestemmingsplan in totaal maximaal 711.884 m² detailhandel en horeca kan worden gerealiseerd. Binnen dit totaal is maximaal 548.603 m² detailhandel en 708.884 m² horeca mogelijk. Het betreft hier overigens het maximum brutovloeroppervlak, berekend op basis van de bouwmogelijkheden. In werkelijkheid zal deze planologische ruimte veel kleiner zijn. Zo is in het grootste gedeelte van het stadscentrum alleen lichte horeca toegestaan. Het gaat dan om horecavestigingen met een brutovloeroppervlak van maximaal 250 m². De werkelijke gebruikruimte is vele malen kleiner dan op basis van de bouwmogelijkheden.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen inzake toename detailhandel en behoefte

Naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten en het onderzoek in Bijlage 16 van de toelichting wordt voorgesteld om in de nog te ontwikkelen gebieden een maximum te stellen aan de brutovloeroppervlakte voor detailhandel. Dit kan door de detailhandel te beperken tot bepaalde bouwlagen of door een maximum brutovloeroppervlak te noemen. Voor nog te ontwikkelen gebieden is het stellen van een maximum brutovloeroppervlak rechtszeker en handhaafbaar. Zodra er zich een concreet initiatief voordoet voor de te ontwikkelen locatie is het voor de initiatiefnemer immers voldoende duidelijk of een omgevingsvergunning verleend kan worden. De nog te ontwikkelen locaties waar een maximum gesteld wordt, zijn:

- Castellum (blok 5.2). Hier is een maximum brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca gesteld van 10.000 m². Hierdoor is de oppervlakte van deze nieuwe ontwikkeling beperkt, maar is het voor deze locatie nog steeds mogelijk om één of twee grote trekkers van detailhandel of horeca in het gebied te realiseren. Met het oog op de flexibiliteit bij de invulling is er voor deze locatie niet voor gekozen om de detailhandel of horeca te beperken tot bouwlagen, maar om een maximum brutovloeroppervlak te stellen. Met een wijzigingsbevoegdheid (wetgevingzone-wijzigingsgebied 4) kunnen burgemeester en wethouders het maximum brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca wijzigen van 10.000 m² in maximaal 20.000 m². Hierdoor is het voor burgemeester en wethouders mogelijk om via een nadere afweging binnen de planperiode van het bestemmingsplan toch medewerking te verlenen aan nieuwe initiatieven die het maximum brutovloeroppervlak van 10.000 m² overstijgen. De totale maximum oppervlakte van 20.000 m² is meegenomen in de berekeningen in Bijlage 16 van de toelichting.
- Korte Promenade 2-8 (blok 8). Hier is een bestaande bouwmogelijkheid voor een toren van 80 meter hoog. Voor deze locatie is ervoor gekozen om, in aansluiting op het Belfort, de detailhandel en overige functies te beperken tot de begane grond en eerste bouwlaag. Vanaf de tweede bouwlaag is alleen de functie wonen mogelijk. Op de verbeelding is dit weergegeven door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-2'.
- Stadhuisplein 2/Schrijverstraat 1 (De Voetnoot en omgeving). De wijzigingsbevoegdheid (wetgevingzone-wijzigingsgebied 2) laat slechts detailhandel en horeca toe tot maximaal 50% van het vloeroppervlak van de begane grond van het gebouw (circa 4.250 m²). In het ontwerp bestemmingsplan was deze regeling al opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan is duidelijker aangegeven dat detailhandel en horeca niet mogelijk zijn in kelders en onderbouwen.

Naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten en het onderzoek in Bijlage 16 van de toelichting hebben wij ook geïnventariseerd voor welke locaties, waar reeds bebouwing aanwezig is, de planologische ruimte voor detailhandel ook nog kan worden beperkt. Voor deze reeds bebouwde gebieden is het stellen van een maximum brutovloeroppervlak niet voldoende rechtszeker en handhaafbaar. Het gaat hier immers om een groot gebied, met veel verschillende panden en eigenaren. Voor een initiatiefnemer is het dan niet op voorhand duidelijk of en wanneer het maximum brutovloeroppervlak is bereikt. Voor de reeds bebouwde gebieden vinden wij het opnemen van een maximum brutovloeroppervlak daarom niet wenselijk. Daarom hebben wij ervoor gekozen om voor de betreffende locaties de detailhandel en horeca te beperken tot bouwlagen. Op de verbeelding is dit weergegeven door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' (begane grond) of 'specifieke vorm van detailhandel-2' (begane grond en eerste verdieping). De locaties waar een maximum gesteld wordt, zijn:

- Esplanade 10-12 (De Kunstlinie). Detailhandel en horeca is hier beperkt tot de eerste bouwlaag (met uitzondering van de bestaande situatie). Op de verbeelding is de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' opgenomen.
- Brouwerstraat 3 en 11 (MediaMarkt), Koetsierbaan 2 (Apollo Hotel) en Koetsierbaan 10 (Popzaal). Detailhandel is hier beperkt tot de begane grond en eerste verdieping (met uitzondering van de bestaande situatie). Voor de Koetsierbaan 2 is op de begane grond en alle verdiepingen horeca tot en met categorie 2b toegestaan. Voor de Koetsierbaan 10 is op de begane grond en alle verdiepingen horeca tot en met categorie 3 toegestaan.
- Flevogarage. Detailhandel en horeca is hier beperkt tot de eerste bouwlaag (met uitzondering van de bestaande situatie). Op de verbeelding is de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' opgenomen.
- Schoutgarage. Detailhandel en horeca is hier beperkt tot de eerste bouwlaag (met uitzondering van de bestaande situatie). Op de verbeelding is de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' opgenomen.
- Regisseurgarage. Detailhandel en horeca is hier beperkt tot de eerste bouwlaag (met uitzondering van de bestaande situatie). Op de verbeelding is de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' opgenomen.
- Metropolegarage. Detailhandel en horeca is hier beperkt tot de eerste bouwlaag (met uitzondering van de bestaande situatie). Op de verbeelding is de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' opgenomen.

Uit Bijlage 16 van de toelichting blijkt dat op grond van het vast te stellen bestemmingsplan in totaal maximaal 552.601 m² detailhandel en horeca kan worden gerealiseerd. Binnen dit totaal is maximaal 389.320 m² detailhandel of 549.601 m² horeca mogelijk. Dit houdt in dat in het vast te stellen bestemmingsplan de maximale planologische ruimte ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is afgenomen met 159.283 m². Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen is de maximale planologische ruimte voor detailhandel en horeca in totaal met 331.697 m² afgenomen. De maximale planologische ruimte voor detailhandel is toegenomen met 68.681 m². Voor horeca is de ruimte afgenomen met 264.157 m².

Per saldo zal in het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad de maximale planologische ruimte voor horeca ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan afnemen. Voor detailhandel zal deze toenemen. Dat geldt ook voor de andere functies die binnen het stadscentrum worden toegestaan. De reden hiervoor is dat in het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad is gekozen voor ruime bestemmingen en uitwisselbaarheid van functies. Hierdoor neemt de maximale planologische ruimte voor de functies weliswaar toe, maar leidt dit naar onze mening juist niet tot winkelleegstand, aantasting van het woon- en leefklimaat of een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad maakt namelijk juist meer functies mogelijk ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen, biedt meer mogelijkheden om functies te combineren en biedt ook flexibiliteit ten aanzien van de verdeling van functies binnen één pand of binnen de verdieping van één pand. Daarnaast wordt met het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad het stadscentrum afgebakend en wordt één regeling geboden voor het hele stadscentrum. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk binnen het bestaande stadscentrum. Met de opzet van het bestemmingsplan wordt hiermee een duurzame, ruimtelijke en economische ontwikkeling van het stadscentrum nagestreefd, die recht doet aan de primaire positie van dit stadscentrum binnen Almere.

Reclamant 7 stelt dat het ontwerp bestemmingsplan niet alleen detailhandel toe staat op de begane grond, maar ook in kelders en onderbouwen. In artikel 20 lid 20.3 onder a is echter opgenomen dat detailhandel en horeca zijn toegestaan tot maximaal 50% van het vloeroppervlak van de begane grond van het gebouw. Om buiten twijfel te stellen dat detailhandel en horeca niet zijn toegestaan in de kelders of onderbouw wordt in artikel 20 lid 20.3 onder a toegevoegd dat detailhandel en horeca alleen zijn toegestaan op de begane grond van het gebouw.

Bestemming Centrum

In het plangebied van Centrum Almere Stad komen binnen de afzonderlijke deelgebieden verschillende tijdslijnen samen. Er zijn gebieden waar sprake is van bestaand gebruik en bebouwing, gebieden in de fase van herstructurering of in de aanloop daartoe en nog te ontwikkelen gebieden. Met het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad wordt ruimte geboden aan de wensen en eisen die bij de verschillende delen van Centrum Almere Stad horen en wordt er tevens voor dit gebied één planologische regeling vastgesteld. Zo ontstaat er ook een duidelijk afgebakend stadscentrum. Om tegemoet te komen aan de verschillende opgaven en om een multifunctionele verdichting van het stadscentrum en een organische doorgroei te kunnen faciliteren, is binnen het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad niet gekozen voor specifieke maatbestemmingen, maar voor ruime bestemmingen, waarbinnen meerdere functies een plek kunnen krijgen. Het gaat immers niet alleen om de ontwikkeling van detailhandel, maar ook om de ontwikkeling van het hele aanbod van voorzieningen in het stadscentrum. Dit komt tot uiting in de bestemming 'Centrum' van het grootste gedeelte van het plangebied. Ten behoeve van een doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte is gekozen voor maximale flexibiliteit en dynamiek binnen deze bestemming en onderlinge uitwisselbaarheid van verschillende stedelijke functies. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid en zorgt ervoor dat niet telkens een afwijking of wijziging nodig is indien zich een concreet initiatief voordoet. Ook op pandniveau is hiermee maximale flexibiliteit mogelijk geworden.

Ten opzichte van de functies in de geldende bestemmingsplannen zijn er binnen de bestemming 'Centrum' veel meer functies toegestaan. Naast detailhandel zijn dit onder andere: dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven, cultuur- en ontspanning, vergader- en congresfaciliteiten, sportvoorzieningen, wonen, werkplaatsen, ateliers, expositieruimtes en opslagruimtes. Deze functies zijn overigens ook mogelijk binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied'. Door deze flexibele regeling binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum-Centrumgebied' zijn de voorwaarden voor een dynamische en levendige stad gewaarborgd in het bestemmingsplan. Partners in het centrum worden uitgenodigd hier nader invulling aan te geven binnen de gestelde kaders.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant 1 dat de bestemming 'Centrum' onvoldoende zekerheid en ongeclausuleerde mogelijkheden biedt, merken wij het volgende op. Alleen de functies die binnen de bestemmingsomschrijving van 'Centrum' zijn opgenomen, zijn toegestaan. De bouw mogelijkheden van gebouwen zijn vervolgens begrensd in de bouwregels. Van onvoldoende rechtszekerheid is naar onze mening geen sprake. De functies zijn ook niet ongeclausuleerd, maar zijn toegestaan op de begane grond (kelders en onderbouwen inbegrepen) of de verdiepingen van gebouwen. De functies zijn bovendien op elkaar afgestemd. Zo is bijvoorbeeld alleen lichte bedrijvigheid toegestaan (categorie A van Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging) en is de opslag van vuurwerk alleen mogelijk indien de veiligheidsafstanden van het Vuurwerkbesluit worden aangehouden (voorwaardelijke verplichting). Hierdoor zijn combinaties van functies mogelijk, zowel binnen gebouwen als binnen één verdieping.

Ontwikkelingen: ladder voor duurzame verstedelijking, Omgevingsplan Flevoland, advies De Krom

De Ladder voor duurzame verstedelijking toegelicht

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro). Op grond van dit artikel moet de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Een stedelijke ontwikkeling is in artikel 1.1.1 onder i Bro omschreven als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bestaand stedelijk gebied is in artikel 1.1.1 onder h Bro omschreven als een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de Nota van Toelichting van de Wijziging Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen teneinde zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Met artikel 3.1.6 lid 2 Bro dienen overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling. In de toelichting bij het ruimtelijke besluit wordt het bieden van ruimte voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard met de volgende drie opeenvolgende stappen gemotiveerd:

Trede 1

Op grond van trede 1 zijn provinciale en gemeentelijke overheden verplicht om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. De behoefte kan zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn. Deze verplichting moet leiden tot een regionale afstemming bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve woningbehoefte (in verschillende segmenten en woonmilieus) of bij een behoefte aan bedrijventerreinen (in verschillende milieucategorieën), kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. Deze trede bewerkstelligt dat, wanneer wordt overwogen om nieuwe stedelijke ontwikkelingen ruimtelijk mogelijk te maken, overheden beoordelen of er concreet behoefte bestaat aan de betreffende vorm van verstedelijking van de betreffende kwaliteit. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio

een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. Naast de kwantitatieve behoefte (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve behoefte (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal. Bij deze beoordeling dient de behoefte te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. In dat aanbod zitten ook de leegstaande woningen, kantoren, winkelpanden en bedrijventerreinen. Voor detailhandel betekent deze stap dat gemotiveerd wordt dat rekening is gehouden met het voorkomen van winkelleegstand. Ook een lokale behoefte aan een stedelijke ontwikkeling kan door de regio onderdeel worden gemaakt van de regionale behoefte. Zo kan er vanuit het oogpunt van leefbaarheid een lokale behoefte zijn aan kleinschalige voorzieningen en detailhandel met primair een functie op buurt- of wijkniveau, zoals de bakker op de hoek, of een wijkcentrum. Het kan ook gaan om kleinschalige woningbouw die vanwege leefbaarheid en vitaliteit van een kern noodzakelijk is, bijvoorbeeld om woonruimte in de eigen kern te kunnen bieden voor natuurlijke bevolkingsgroei.

Trede 2

Trede 2 vraagt van overheden om, indien er een regionale behoefte aan een stedelijke ontwikkeling is, te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt gekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien. Voor wat betreft detailhandel houdt deze trede in dat wordt gemotiveerd in hoeverre de voorkeur is gegeven aan herstructurering of transformatie van bestaande winkelpanden. Met stedelijk gebied is bedoeld een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. In de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.

Trede 3

Trede 3 bepaalt dat, wanneer inpassing van de beoogde stedelijke ontwikkeling binnen het bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio niet mogelijk is, beoordeeld moet worden in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenaamd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Bij grootschalige locatieontwikkelingen gaat het dan bijvoorbeeld om ontsluiting via weg én spoor/openbaar vervoer. Bij kleinschalige locatieontwikkelingen kan naast ontsluiting via de weg gedacht worden aan goede fietsverbindingen of openbaar vervoer. Wat woningbouw betreft betekent dit dat indien in een regio een specifieke behoefte bestaat aan bijvoorbeeld een dorps woonmilieu, kleinschalige locaties of landgoederen, en dit niet in het bestaand stedelijk gebied kan worden gecreëerd, hier elders ruimte voor kan worden gezocht. Daarbij gelden de genoemde eisen voor ontsluiting.

De Ladder voor duurzame verstedelijking en het stadscentrum van Almere

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Met het

nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad is een optimale benutting van de ruimte in het stadscentrum beoogd. Eventuele behoeften worden dan ook opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied, in het bijzonder in het stadscentrum van Almere.

Hiervoor (onder Toename detailhandel en behoefte) is gemotiveerd dat er ook de komende planperiode een behoefte aan nieuwe detailhandel is. Deze ruimtebehoefte aan (ook nieuwe vormen van) detailhandel willen wij juist accommoderen in het stadscentrum. Dit geldt ook voor de overige functies die in het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad mogelijk worden gemaakt. Het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad voldoet hiermee aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt gekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan worden voorzien. Door de globale opzet van het bestemmingsplan en de uitwisselbaarheid van functies wordt de komende planperiode ruimte geboden aan het bestaande gebruik, aan herstructurering van gebieden, transformatie van gebouwen en in beperkte mate de ontwikkeling van nieuwe gebieden binnen het stadscentrum. Op deze wijze wordt een duurzame winkelstructuur met een beperkt aantal sterke winkellocaties nagestreefd, wordt winkelleegstand juist tegengegaan en wordt door de concentratie van functies binnen het bestaande stadscentrum zuinig omgegaan met de schaarse ruimte. De ladder voor duurzame verstedelijking vraagt van gemeenten om bij nieuwe winkelontwikkelingen eerst naar herstructurering binnen of aan de rand van bestaande winkelgebieden te kijken, voordat een nieuwe perifere locatie wordt overwogen. In combinatie met de eerder genoemde economische crisis en de gevolgen van de internetontwikkelingen, wil ook Almere meer nadruk leggen op en prioriteit geven aan versterking en herontwikkeling van de huidige winkelvoorzieningen en winkelgebieden in plaats van op ontwikkeling van uitleggegebieden⁴. Het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad voldoet hiermee aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval niet aan de orde, omdat de inpassing van de beoogde stedelijke ontwikkelingen binnen het bestaande stedelijk gebied plaatsvinden.

Het stadscentrum in relatie tot geplande grootschalige ontwikkeling in Poort

In de Detailhandelsvisie wordt naast de inzet op het stadscentrum ook gestreefd naar enkele clusterlocaties van specifieke PDV of GDV. De geplande grootschalige ontwikkeling in stadsdeel Poort, namelijk het retailpark Poort, naast het nog te ontwikkelen stadsdeelcentrum in Poort, heeft een dusdanige omvang en beoogt een specifieke doelgroep te bereiken, dat dit retailpark als integraal concept voor sport en leisure niet als zodanig inpasbaar is in het stadscentrum van Almere. Deze ontwikkeling zal een dusdanige branchering kennen dat deze niet tot weinig concurrerend zal zijn met het stadscentrum. Bovendien krijgt dit retailpark een bovenstedelijk karakter. De toevloeiing hier zal vooral betrekking hebben op meer doelgerichte aankopen.

Leegstand

Ondanks dat in het stadscentrum in januari 2014 de leegstand 10,3% bedroeg (in maart 2013 was dit 8,9%; bron: Locatus/O&S), is het wenselijk de nodige flexibiliteit te bieden in

⁴ Behalve dan het Retailpark in Poort.

het vastgoedgebruik binnen dit afgebakende centrum⁵. Vastgesteld kan worden dat leegstand en winkelvastgoed in het algemeen een zekere dynamiek vertoont en met name in het stadscentrum sterk meebeweegt met de conjuncturele schommelingen van de economie en het consumentenvertrouwen.

Omgevingsplan Flevoland

Voor wat betreft de opmerking van reclamant 1 dat de toevoeging van detailhandelsmogelijkheden in strijd is met het Omgevingsplan Flevoland 2006-2015 van de provincie merken wij het volgende op. Centrum Almere Stad valt in het Omgevingsplan Flevoland 2006-2015 binnen de gebiedsaanduiding 'stedelijk gebied (tot 2015)'. Ook in de Ontwikkelingsvisie 2030 in het Omgevingsplan is het gebied aangeduid als stedelijk gebied. Het stedelijk gebied omvat zowel huidig en toekomstig bebouwd als onbebouwd gebied en biedt voldoende ruimte aan woongebieden, werklocaties, infrastructuur, (recreatieve) voorzieningen, water, groengebieden en ecologische verbindingen. Het doel van het verstedelijkingsbeleid is de ontwikkeling van vitale steden en dorpen en is gericht op behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving via efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied. Het provinciale bundelingsbeleid is gebaseerd op een aantal algemene uitgangspunten, waaronder:

- De specifieke ruimtelijke kenmerken van steden en dorpen worden benut door behoud en versterking van de kwaliteit van die kenmerken.
- De omvang van nieuwe ruimte voor wonen, werken en voorzieningen moet in verhouding staan tot de grootte van de kern en de positie ervan in de stedelijke en groen-blauwe hoofdstructuur.

De uitgangspunten zijn vertaald in stedelijke profielen. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij het provinciale bundelingsbeleid vertalen in lokaal beleid en in concrete (ruimtelijke) plannen. De gemeenten dienen bij de uitwerking van het bundelingsbeleid een evenwichtige ontwikkeling van het stedelijk gebied mogelijk te maken, waarbij tijdig voldoende ruimte voor wonen, bedrijven, voorzieningen en overige stedelijke functies wordt geboden. Daarbij dient optimaal gebruik te worden gemaakt van het bestaande bebouwd gebied. Volgens het stedelijk profiel van Almere is de stedenbouwkundige ontwikkeling binnen Almere in hoofdzaak een gemeentelijke aangelegenheid. De provincie rekent het tot haar taak te zorgen voor een goede regionale inbedding van de groei van Almere in al haar facetten, zowel in Flevoland zelf als op bovenregionaal niveau. Meerzijdige ontwikkeling blijft het uitgangspunt en is ook noodzakelijk voor de voorziene opvangtaak van Almere.

In het bestemmingsplan Centrum Almere Stad is geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Omgevingsplan. Het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan van dit bestemmingsplan zijn aan de provincie Flevoland voorgelegd. De provincie ziet toe op het provinciaal belang in gemeentelijke ruimtelijke plannen en op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking door gemeenten. De provincie bepaalt zelf op welke wijze zij dit toezicht uitoefent. Dit is conform bestuurlijke afspraken over interbestuurlijk toezicht en conform de Wet Revitalisering generiek toezicht. De provincie Flevoland heeft geen opmerkingen gemaakt over het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan Centrum Almere Stad. Wij zijn dan ook van mening dat het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad in overeenstemming is met het provinciaal beleid en met de ladder voor duurzame verstedelijking.

⁵ De leegstand in januari 2014 bedroeg in heel Almere 6,1%. In maart 2013 was de leegstand 6,3%. Landelijk was in januari 2014 de leegstand 7,3% en in maart 2013 was dit 6,9%. Volgens een andere recente bron bedroeg de leegstand in Citymall Almere, het winkelgedeelte in het stadscentrum dat overeenkomt met het kerngebied nieuw, in december 2013 circa 5% (bron: Unibail-Rodamco in Almere Vandaag, 4 december 2013).

Rapport De Krom

Ten aanzien van de opmerking van reclamant 4 dat uit het rapport van De Krom Advies zou blijken dat er geen behoefte zou zijn aan uitbreiding van detailhandelsvolume in het gebied, merken wij het volgende op. Reclamant 4 geeft aan deze conclusie op enkele constatering uit het advies te baseren. De conclusie van reclamant staat echter niet in het rapport van De Krom Advies. Voor het stadscentrum worden in het advies wel de volgende aanbevelingen gedaan:

- Geef het stadscentrum van Almere voldoende tijd zich tot een volwaardig centrum te ontwikkelen. Concurrerende ontwikkelingen dienen in de tijd te worden gefaseerd. Daarnaast zou een minimum oppervlak concurrerende vierkante meters per winkelvestiging kunnen worden vastgesteld. Duidelijkheid over de fasering in de tijd is zeer gewenst.
- De keuze voor stadscentrum Almere als centrum voor héél Almere impliceert dat concurrerende ontwikkelingen, zolang er geen ruimte is in de markt, moeten worden beperkt. Slechte, overtollige meters buiten het stadscentrum dienen uit te markt te worden genomen.

Deze aanbevelingen voor het stadscentrum zijn gedaan in de context van de voorgenomen ontwikkelingen in de thema/retailcentra: om Almere Centrum de tijd te geven te groeien naar functie van stadshart voor heel Almere wordt in het onderzoek van Paul de Krom door verschillende gesprekspartners bepleit dat concurrerende ontwikkelingen elders in Almere juist gefaseerd worden in de tijd en afhankelijk worden gemaakt van de beschikbare marktruimte. Daarnaast werd gesuggereerd om in de themacentra een minimum oppervlaktemaat per winkelvestiging te hanteren als specifiek element van een themacentrum, juist om in de periferie te komen tot onderscheiden grootschaliger winkelvestigingen dan in het centrum.

Wij zijn van mening dat het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad in overeenstemming is met deze aanbevelingen.

Wijzigingsbevoegdheden

Voor wat betreft de opmerking van reclamant 1 dat de wijzigingsbevoegdheid van 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 1' onvoldoende begrensd is, merken wij het volgende op. Op grond van artikel 20 lid 20.2 kan maximaal 5 keer de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast, waarmee voor een maximum oppervlakte van 600 m² de bouwhoogte kan worden gewijzigd in maximaal 35 meter (circa 11 verdiepingen). De wijzigingsbevoegdheid is alleen mogelijk binnen het gebied met de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 1', is beperkt tot bouwvlakken en de wijziging mag alleen worden toegepast voor de functie wonen. Naar onze mening is de wijzigingsbevoegdheid hiermee voldoende objectief begrensd.

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen op grond van het Startdocument bestemmingsplan Stadscentrum (Bijlage 17 van de toelichting). De raad heeft op 13 oktober 2011 ingestemd met de uitgangspunten van dit startdocument. Voor het stadscentrum zijn verschillende stedenbouwkundige studies verricht, waarin is gekeken hoe de bouwmassa's in het bestaande gebied zich verder kunnen ontwikkelen. Naast het complementeren van de huidige bouwblokken tot gesloten blokken is er ook ruimte om op enkele plaatsen hogere bebouwing toe te voegen in de vorm van enkele torens. Om deze ruimte te bieden op enkele plaatsen is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Concrete initiatieven zijn er op dit moment niet. Zodra een concreet initiatief zich voordoet, kan binnen de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid zou ook binnen het bouwvlak van het bestaande blok ten noorden van reclamant 1 kunnen worden toegepast. Gelet op de beperking van 600 m², zou voor

maximaal de helft van dit blok de bouwhoogte kunnen worden verhoogd tot maximaal 35 meter. Op grond van de wijzigingsvoorwaarden mag de wijziging geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of bouwwerken tot gevolg hebben. In het kader van het wijzigingsplan zal aan de hand van het concrete initiatief beoordeeld worden in hoeverre er sprake is van zon- of windhinder voor de omgeving en dat de wijziging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Ook het aspect planschade zal in het kader van het wijzigingsplan aan de orde moeten komen.

Ten aanzien van het verzoek van reclamant 4 om de wijzigingsbevoegdheid van 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 1' niet te beperken tot de functie wonen, waardoor ook detailhandel mogelijk wordt, merken wij op dat dit in strijd is met het Startdocument van het bestemmingsplan voor het stadscentrum. Hierin wordt expliciet gesproken over woontorens. Daarnaast zou hiermee de planologische ruimte voor detailhandel juist weer worden uitgebreid ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel zijn bovendien al mogelijk binnen de bestaande bouwblokken. Detailhandel is hier immers zowel op begane grond als de verdiepingen mogelijk, met uitzondering van de locaties waar reeds wordt gewoond op de verdiepingen. Met de regeling in het nieuwe bestemmingsplan zijn er naar onze mening voldoende mogelijkheden voor de door reclamant 4 gewenste herontwikkeling en renovatie van het bestaande detailhandelsaanbod, ook binnen het kerngebied oud.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant 1 dat de wijzigingsbevoegdheid van 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 2' onvoldoende begrensd is en er onvoldoende noodzaak is voor deze ontwikkeling, merken wij het volgende op. In het Startdocument bestemmingsplan Stadscentrum is als uitgangspunt opgenomen om voor de Voetnoot en het parkeerterrein een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarin een ruimer gebruik van het terrein mogelijk wordt gemaakt. Hiermee kan worden geanticipeerd op de komst van Hogeschool Windesheim. Functies die worden genoemd zijn: onderwijs, wonen, detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren. De reden dat op deze locatie veel functies mogelijk worden gemaakt is de strategische ligging. Het gebied vormt een schakel richting ontwikkelingsgebied 2F7. Op de locatie kan in de toekomst de Diagonaal naar de noordwestkant worden doorgetrokken. De reservering van de locatie De Voetnoot als uitbreidingslocatie voor Hogeschool Windesheim is op 16 maart 2013 vervallen. De locatie wordt nu gebruikt voor cultuurfuncties, creatieve ambachten en gemeentelijke functies. De locatie blijft vanwege de ligging echter ook in de toekomst van belang voor andere maatschappelijke voorzieningen en functies. Indien zich een concreet initiatief voordoet, kan hier met de wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden medewerking aan worden verleend. De wijzigingsbevoegdheid is naar onze mening ook voldoende objectief begrensd. De functies zijn toegestaan op de begane grond (kelders en onderbouwen inbegrepen) of verdiepingen. De bouwhoogte is begrensd op 21 meter. Voor het bestaande parkeerterrein mag de bouwhoogte 60 meter bedragen. Het vloeroppervlak is begrensd op 21.000 m². Detailhandel en horeca zijn toegestaan tot maximaal 50% van het vloeroppervlak van de begane grond van het gebouw. Uitgaande van een perceelsoppervlakte van circa 8.500 m², zou maximaal 4.250 m² voor detailhandel of horeca 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.

Voor wat betreft het verzoek van reclamant 7 om blok 5.2 de bestemming 'Centrum' in plaats van 'Centrum-Centrumgebied' te geven, merken wij het volgende op.

Blok 5.2 heeft als nog te ontwikkelen gebied de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' gebied. Dit in tegenstelling tot de reeds bebouwde gedeelten die de bestemming 'Centrum' hebben gekregen. Vanwege het verschil in karakter tussen de gebieden is gekozen voor verschillende bestemmingen. Dezelfde systematiek is ook toegepast voor het nog te ontwikkelen gedeelte van het zakencentrum ten noorden van het station. Dit gebied heeft de bestemming 'Kantoor-Kantoorgebied' gekregen, omdat er nog één kantooortoren kan worden gebouwd. De bouwregels van deze bestemming omvatten zowel de bestaande kantooortorens als de nog te bouwen toren.

Een tweede reden voor het kiezen voor twee bestemmingen is dat de toegestane functies binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' niet geheel gelijk zijn aan die van de bestemming 'Centrum'. Binnen 'Centrum-Centrumgebied' zijn geen speelautomatenhallen toegestaan en horeca categorie 2a tot en met 3 van de Staat van Horeca-activiteiten is ook niet toegestaan.

Daarnaast zijn er ook specifieke bouwregels voor de maximum bouwhoogte van gebouwen opgenomen binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied'.

Voor het overige zijn de gebruiks- en bouwmogelijkheden tussen de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum-Centrumgebied' nagenoeg gelijk. De bouw- en gebruiksmogelijkheden tussen de bestemmingen zijn op elkaar afgestemd.

In het vast te stellen bestemmingsplan worden voor blok 5.2 verder drie wijzigingen voorgesteld (zie voor de motivatie het gestelde hiervoor, bij zienwijze 4.1 en bij de ambtshalve wijzigingen). Het betreft de volgende wijzigingen:

- In artikel 5 lid 5.1 onder a wordt horeca tot en met categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten toegestaan.
- In artikel 5 lid 5.1 onder a wordt de functie 'wonen' ook toegestaan op de begane grond, kelders en onderbouw.
- In artikel 5 lid 5.1 onder o wordt een maximum brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca toegestaan van 10.000 m².

Als gevolg van deze wijzigingen nemen de verschillen tussen de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum-Centrumgebied' toe.

Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat blok 5.2 niet de bestemming 'Centrum' moet krijgen. Er ontstaan geen problemen indien blok 5.2 in de toekomst wordt samengevoegd met de huidige bebouwing langs het Forum. De functies en bouwmogelijkheden tussen de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum-Centrumgebied' komen immers voor het grootste gedeelte overeen en zijn op elkaar afgestemd.

Looproutes stadscentrum

Ten aanzien van de opmerking van reclamant 7 over de strategische looproute en het verzoek om geen detailhandel toe te staan in de Voetnoot en het stadhuis merken wij het volgende op.

In het Startdocument bestemmingsplan Stadscentrum is aangegeven dat er stadsbreed te veel detailhandel is, maar dat temperen in het stadscentrum juist verlamvend kan werken voor de versterking van het stadscentrum. Daarbij moet uiteraard wel gelet worden op de kwaliteit: voeg je meer van hetzelfde toe of speel je optimaal in op de gaten die in het stadscentrum nog vallen. De behoefte ligt juist bij onderscheidende sterke formules met een regionale aantrekkingskracht en daarnaast de kleinere winkel met het zogenaamde 'aanloopstraatkarakter'. Om die reden is in het startdocument als uitgangspunt opgenomen dat commerciële plinten mogelijk worden gemaakt waar dit fysiek mogelijk is en ruimtelijk gewenst: het stadhuis, Koopmanstraat, Schrijverstraat en Blekerstraat. Ook voor de Voetnoot wordt detailhandel als functie genoemd.

Reclamant 7 merkt op dat in het Handboek Ruimtelijke Kwaliteit de strategische looproute is vastgelegd (Winkelstraat, zone 2). In het Handboek is echter geen strategische looproute vastgelegd. Wel zijn in het Handboek twee winkelroutes

opgenomen: winkelroute A en B. Voor deze twee winkelroutes zijn verschillende regels opgesteld voor het plaatsen van stoepborden, speeltoestellen, uitstallingen en gevelterrassen. Aan het bepalen van deze routes is onderzoek vooraf gegaan, bijvoorbeeld hoe breed een straat is en hoeveel bezoekers er komen. Winkelroute A loopt vanaf de Stationsstraat naar het Stadhuisplein. Vanaf het Stadhuisplein lopen twee routes naar het Forum (via de Diagonaal en via de Stadhuisstraat en Schutterstraat). De verbindingen tussen deze twee routes zijn ook aangemerkt als winkelroute A. Winkelroute B geldt voor de overige straten in het plangebied. In de Bodestraat (langs de Voetnoot en het stadhuis) is ook een winkelroute B aangegeven. Inmiddels zijn er regels voor het plaatsen van terrassen, uitstallingen, reclameobjecten en speeltoestellen opgenomen in de Beleidsregel terrassen Almere Centrum (2013), de Beleidsregel terrassen Grote Markt en aangrenzende straten (2014), de Aanwijzing uitstallingen, reclameobjecten en speeltoestellen Almere Centrum (2013) en de Beleidsregel uitstallingen, reclameobjecten, speeltoestellen en commerciële vlaggen etc. Almere Centrum (2013).

Voor wat betreft de opmerking van reclamant 7 dat detailhandel ten oosten van het Stadhuisplein niet zorgt voor Verbinding, waarvoor het Stadhuisplein is aangewezen in The Next Level, merken wij het volgende op. In de visie Almere Centrum, 'Kloppend hart door vernieuwende beleving' (ook wel The Next Level) is als doelstelling opgenomen om vanuit een gemeenschappelijke visie initiatieven/concepten te ontwikkelen die het centrum van Almere echt 'kloppend' gaan krijgen. Een plek met beleving, toegevoegde waarde en magneetwerking. De vernieuwende beleving wordt gerealiseerd aan de hand van belevingsthema's, een belevingsvolle programmering en belevingsplekken. Het Stadhuisplein is één van de zeven belevingsplekken. Het Stadhuisplein heeft het thema Verbinding gekregen en is het verbindende plein; het knooppunt naar de andere delen van het centrum. Een plek waar alle benodigde informatie voorhanden is. Duidelijk en herkenbaar. Voor de zeven belevingsplekken is in de visie detailhandel niet specifiek benoemd (wel retail bij het Stationsplein en de Passages). De vertaling van deze zeven belevingsplekken naar het nieuwe bestemmingsplan Centrum Almere Stad is gedaan door aan deze plekken de ruime bestemming 'Centrum' te geven (zie hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan). Hiermee kan op de belevingsplekken invulling worden gegeven aan de belevingsthema's en een belevingsvolle programmering. Een van de functies binnen de bestemming 'Centrum' is detailhandel. De detailhandel binnen het stadhuis en de Voetnoot zijn, in tegenstelling tot andere locaties binnen de bestemming 'Centrum', wel in oppervlakte beperkt.

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. Naast detailhandel zijn echter ook andere functies mogelijk. De bestaande looproutes naar het Stadhuisplein kunnen zo geleidelijk in de toekomst een aanloopstraatkarakter krijgen. Om die reden is in het Startdocument bestemmingsplan Stadscentrum 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. Ook de door reclamant 7 gewenste 'trekker' rond het Forum/Esplanade/Traverse is binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Centrum-Centrumgebied' mogelijk. Van het verdwijnen van een strategische looproute als gevolg van het bestemmingsplan is naar onze mening dan ook geen sprake.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- In artikel 4 lid 4.1 (Centrum) is een nieuw sublid g. ingevoegd, luidende: ‘in afwijking van lid 4.1 onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' detailhandel en horeca alleen toegestaan op de begane grond, met uitzondering van de bestaande situatie’.
- In artikel 4 lid 4.1 (Centrum) is een nieuw sublid h. ingevoegd, luidende: ‘in afwijking van lid 4.1 onder a is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-2’ detailhandel alleen toegestaan op de begane grond en eerste verdieping, met uitzondering van de bestaande situatie’.
- In artikel 5 lid 5.1 (Centrum-Centrumgebied) is, onder verlettering van sublid o. tot en met q. in sublid p. tot en met r., een nieuw sublid o. ingevoegd, luidende: ‘het brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca niet meer dan 10.000 m² mag bedragen’.
- In artikel 5 lid 5.5 (Centrum-Centrumgebied) is, onder verlettering van sublid e. in sublid f., een nieuw sublid e. ingevoegd, luidende: ‘Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor meer dan 10.000 m² brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca’.
- In artikel 5 lid 5.5 onder f. (Centrum-Centrumgebied) is in sublid 2 de verwijzing naar ‘lid 5.5 onder e sub 1’ gewijzigd in ‘lid 5.5 onder f sub 1’.
- In artikel 20 lid 20.3 onder a. (Algemene wijzigingsregels) is de zinsnede ‘zijn toegestaan’ gewijzigd in de zinsnede ‘alleen zijn toegestaan op de begane grond van het gebouw en’.
- In artikel 20 (Algemene wijzigingsregels) is, onder vernummering van sublid 20.5 en 20.6 in sublid 20.6 en 20.7 en van sublid 20.7 in sublid 20.9, een nieuw sublid 20.5 ingevoegd, luidende: ‘Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' te wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' het maximum brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca wordt gewijzigd in maximaal 20.000 m², een en ander met dien verstande dat de wijziging geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of bouwwerken tot gevolg mag hebben’.
- Op de verbeelding is op het perceel Esplanade 10-12 de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-1’ toegevoegd.
- Op de verbeelding is op het perceel Korte Promenade 2-8 ter plaatse van de maatvoeringaanduiding ‘maximum bouwhoogte 80 m’ de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen-2’ toegevoegd.
- Op de verbeelding is op de percelen Brouwerstraat 3 en 11 en Koetsierbaan 2 en 10 ter plaatse van de maatvoeringaanduiding ‘maximum bouwhoogte 20 m’ de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-2’ toegevoegd.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de Flevogarage de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-1’ toegevoegd.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de Schoutgarage de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-1’ toegevoegd.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de Regisseurgarage de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-1’ toegevoegd.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de Metropolegarage de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-1’ toegevoegd.

Voor het overige geven de zienswijzen van reclamanten geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de amendementen RG-114/2014 en RG-115/2014 is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Bestemming ‘Centrum’

- **In artikel 4 lid 4.5 is een nieuw sublid j. toegevoegd, luidende: ‘Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.’**
- **In artikel 4 lid 4.6 is een nieuw sublid h. toegevoegd, luidende: ‘lid 4.5 onder j. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.’**

Bestemming ‘Centrum-Centrumgebied’

- **In artikel 5 lid 5.5 is een nieuw sublid g. toegevoegd, luidende: ‘Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.’**
- **In artikel 5 lid 5.6 is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: ‘lid 5.5 onder g. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.’**

Bestemming ‘Maatschappelijk’

- **In artikel 9 lid 9.5 is een nieuw sublid e. toegevoegd, luidende: ‘voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.’**
- **In artikel 9 lid 9.6 is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: ‘lid 9.5 onder e. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.’**

Bestemming 'Verkeer-Railverkeer'

- **In artikel 11 lid 11.5 is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: 'voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.'**
- **In artikel 11 lid 11.6 is een nieuw sublid c. toegevoegd, luidende: 'lid 11.5 onder d. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'**

2) Middelzware horeca Deventerpad

Zienswijze 2.1

Reclamant: 2

Reclamant maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van middelzware horeca op het Deventerpad 18, 24 en 26. In de Horecanota zijn Deventerpad 18, 24 en 26 geen aangewezen locatie voor zwaardere horeca. De bestaande cafés vallen niet onder het overgangsrecht. In het kader van het verzoek tot handhaving van reclamant had niet alleen de geluidsoverlast aan de orde moeten zijn, maar ook de vestiging van de cafés zelf. Reclamant is van mening dat zij onnodig lang overlast heeft moeten ervaren van de cafés.

Ook op grond van de VNG-Brochure Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging is het ruimtelijk en milieutechnisch niet wenselijk om onder de woningen op het Deventerpad middelzware horeca toe te staan. Reclamant vraagt zich af waarom voor drie cafés die illegaal gevestigd zijn een uitzondering moet worden gemaakt op het eigen beleid en de algemeen geaccepteerde normen uit de VNG-Brochure.

Reclamant is van mening dat er geen tweede kans moet worden geboden door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Gedurende de handhaving en de behandeling van de klachten is volgens reclamant voldoende gebleken dat de cafés niet in staat zijn om te voldoen aan de regelgeving inzake geluid. De regelgeving inzake geluid is/wordt ook niet gewijzigd. Zowel onder het oude als het nieuwe planologische regime is de woning van reclamant een milieugevoelig object. De cafés zijn illegaal gevestigd. In plaats van een wijzigingsbevoegdheid dient er volgens reclamant te worden gehandhaafd. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met financiële consequenties. De exploitanten (behoren te) weten dat middelzware horeca niet is toegestaan. Bovendien is niet bekend dat er vrijstellingen zijn verleend voor de cafés.

Het café aan het Deventerpad 24 is gestaakt door een handhavingsactie van de gemeente. De wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Deventerpad 24 dient in ieder geval uit het bestemmingsplan verwijderd te worden.

Reclamant begrijpt dat de wijzigingsbevoegdheid is bedoeld voor de bestaande cafés. Indien een bestaand café de activiteiten echter staakt, dan dient ook de wijzigingsbevoegdheid te worden geschrapt. Bij de overdracht van de exploitatie van het café of een latere uitbreiding van lichte horeca naar middelzware horeca kan een nieuwe exploitant anders weer verzoeken tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (indien deze niet tijdig wordt geschrapt of een verwijzing geeft naar de huidige gevestigde

middelzware horeca). Het ligt volgens reclamant voor de hand om geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen en in plaats daarvan handhavend te gaan optreden.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan 'Centrum Zuid, Almere-Stad (inclusief de 1^e herziening)' heeft het gebouw Deventerpad 2-40 de bestemming 'Woon- en Horecadooelinden'. 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 cafés zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan en ook het voorgaande bestemmingsplan 'Stedenwijk-Noord en -Midden, na eerste herziening' uit 1981. De cafés vallen daardoor niet onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Centrum-Zuid, Almere-Stad'. Dit betekent dat de cafés in strijd zijn met de geldende bestemming.

In het ontwerp bestemmingsplan is voor het gebouw Deventerpad 2-40 de bestemming 'Centrum' opgenomen en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-1'. Dit houdt in dat op de begane grond van het gebouw onder andere horeca tot en met horecacategorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan. Dit betreft lichte horeca zoals een lunchroom of restaurant. Op de verdiepingen van het gebouw zijn alleen woningen toegestaan.

Daarnaast heeft het gebouw Deventerpad 2-40 in het ontwerp bestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' gekregen. Voor deze gebiedsaanduiding zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen in artikel 20 lid 20.4:

- de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 13 meter, voor het toevoegen van één bouwlaag op het gebouw;
- de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2b' kan worden toegevoegd voor de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 indien er geluidsmaatregelen worden getroffen waardoor aan de geluidsnormen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer wordt voldaan.

Voor beide wijzigingsbevoegdheden geldt dat de wijziging geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of bouwwerken tot gevolg mag hebben.

In 1980 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van 10 winkels, 10 woningen en een traforuimte op het perceel Deventerpad 2-40. Er komen regelmatig klachten van bewoners en omwonenden over overlast door de cafés. Het gebouw is zonder nadere maatregelen niet geschikt voor cafés. In het ontwerp bestemmingsplan is er daarom voor gekozen om lichte horeca toe te staan om de bestaande woningen te beschermen. Het toestaan van lichte horeca betreft een voortzetting van de gebruiksmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan.

De drie bestaande cafés zijn in strijd met de geldende bestemming. Het gebruik als café van de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 vindt al jaren plaats. Er zijn voor deze percelen ook horecavergunningen verleend voor (middel)zware horeca. Daarom is ervoor gekozen om in het ontwerp bestemmingsplan alleen voor deze drie percelen de mogelijkheid te bieden om middelzware horeca toe te staan. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is hieraan wel de voorwaarde verbonden dat aan de geluidsnormen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer wordt voldaan. Ook mag er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden of bouwwerken plaatsvinden. Indien de drie bestaande cafés geen maatregelen nemen zal worden gehandhaafd door de gemeente.

De regeling in het ontwerp bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

In de Horecanota 2000 is middelzware horeca omschreven als: “Bedrijven die normaal gesproken ook ’s nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen”. Centrum Almere Stad is een gebied met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen en daarmee in principe geschikt voor middelzware horeca.

Verder is in de Horecanota het volgende aangegeven:

“De centra van de huidige drie kernen - Stad, Haven en Buiten – vormen de hoogste voorzieningenniveaus. Almere staat een concentratiebeleid in de stadscentra voor. Op de eerste plaats vindt men in de stadsdeelcentra horeca ondersteunend aan de winkelfunctie (de eerste twee categorieën binnen de lichte horeca). Ook middelzware en zware horeca vindt hier zijn plaats. Straten met een overwegende winkelfunctie of woonfunctie verdragen zich slecht met zware horecagelegenheden.”.

Ten aanzien van Centrum Almere Stad is in de Horecanota het volgende aangegeven:

“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. Er wordt gestreefd naar een plein met allure. Over enkele jaren wordt het zuidelijk gedeelte van het nieuwe stadscentrum opgeleverd. Daarbij wordt rekening gehouden met 15 tot 20 nieuwe horecavestigingen (exclusief Deventerpad). Met name de herontwikkeling van de Brouwerstraat en omgeving biedt mogelijkheden (lichte horeca aan de Brouwerstraat, ten zuiden hiervan lichte en middelzware horeca). 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.”.

Over de bestemmingsplannen wordt in de Horecanota het volgende gezegd:

“De komende jaren zal een groot aantal bestemmingsplannen worden aangepast. Daarbij zal de uniforme omschrijving van horecacategorieën lichte, middelzware en zware horeca gehanteerd worden. Ook zal de omvang van de horeca in woongebieden – al naar gelang de omstandigheden- worden gelimiteerd.”.

In tegenstelling tot wat de Horecanota aangeeft vallen de bestaande cafés op het Deventerpad niet onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan. De gewenste karakterverandering naar lichte horeca heeft voor wat betreft de drie cafés nooit plaatsgevonden. In het ontwerp bestemmingsplan is conform het geldende bestemmingsplan lichte horeca toegestaan op het Deventerpad. Alleen op de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 (de drie bestaande cafés) kan via een wijzigingsbevoegdheid middelzware horeca worden toegestaan. Hiermee kan het bestaande gebruik onder voorwaarden worden voortgezet en is de omvang van de horeca gelimiteerd. De regeling is in overeenstemming met de Horecanota.

Verder is in het Startdocument voor het bestemmingsplan Stadscentrum (juni 2011) als uitgangspunt opgenomen dat horeca categorie 1 wordt toegestaan door het hele stadscentrum, horeca categorie 2 op de pleinen en horeca categorie 3 op aangewezen locaties. Het Deventerpad ligt aan het Weerwaterplein. Het toestaan van horeca categorie 2b op drie percelen aan het Deventerpad past binnen het uitgangspunt om horeca categorie 2 toe te staan op de pleinen.

Daarnaast wordt in diverse beleidsdocumenten van de gemeente ook de ontwikkeling van horeca voorzien in het kerngebied van Centrum Almere Stad. Het Deventerpad maakt onderdeel uit van dit kerngebied. Enkele van deze beleidsdocumenten zijn: 'Structuurplan Almere 2010', 'Concept Structuurvisie Almere 2.0', 'Programmaplan Almere Stad' en 'Programmaplan Almere Centrum'. 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.

Bovendien wordt met de regeling in het ontwerp bestemmingsplan het beleid op het Deventerpad voortgezet. In het bestemmingsplan 'Centrum-Zuid, Almere-Stad' is namelijk expliciet gekozen om de woonfunctie en lichte horeca met elkaar te combineren. Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan werd uitgegaan van het feit 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 cafés er nog steeds zitten. Het nieuwe bestemmingsplan zet het ingezette beleid van wonen en lichte horeca op het Deventerpad voort. De drie bestaande cafés kunnen worden voortgezet, mits er geluidsmaatregelen worden genomen.

De regeling in het ontwerp bestemmingsplan is ook 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 het ontwerp bestemmingsplan 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. Cafés 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. Op grond van de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging is het vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar om op het Deventerpad middelzware horeca tot en met categorie 2b toe te staan. Onder deze categorie vallen cafés en bars. Discotheken en muziekcafés worden in de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging 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. Omdat op het Deventerpad de woningen boven de horeca gesitueerd zijn, is het op grond van de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging vanuit een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar om op het Deventerpad zware horeca (categorie 3) toe te staan. Onder deze categorie vallen dancings en discotheken. In het ontwerp bestemmingsplan is zware horeca daarom uitgesloten op het Deventerpad.

Op grond van zowel het gemeentelijk beleid als de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging kan op het Deventerpad middelzware horeca worden toegestaan. Gelet op de overlast in het verleden vinden wij het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening echter niet wenselijk om onder de woningen op het Deventerpad middelzware horeca algemeen toe te staan. Daarom is er voor gekozen om conform het geldende bestemmingsplan lichte horeca toe te staan op het Deventerpad. Vanwege de bestaande situatie is er voor gekozen om alleen voor de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 een uitzondering mogelijk te maken. Met behulp van de wijzigingsbevoegdheid kan de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2b' alleen aan die drie percelen worden

toegevoegd. Voorwaarde hiervoor is dat aan de geluidsnormen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (verder: Activiteitenbesluit milieubeheer) wordt voldaan en dat de wijziging geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of bouwwerken tot gevolg mag hebben. Bovendien geldt dat bij een wijzigingsplan ook aangetoond moet worden dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Onder deze voorwaarden achten wij het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2b' aan de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

De wijzigingsbevoegdheid is toegekend aan de percelen Deventerpad 18, 24 en 26 en niet specifiek aan de bestaande cafés. Bij beëindiging van de exploitatie van één van de bestaande cafés in de toekomst kunnen ook nieuwe cafés op die percelen worden geëxploiteerd. De geluidsnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden echter voor zowel bestaande als nieuwe horeca-inrichtingen. Ook nieuwe exploitanten van een horeca-inrichting zullen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer moeten voldoen. Al het geluid, dat veroorzaakt wordt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen en de werkzaamheden die in de inrichting worden verricht, valt in beginsel onder de geluidsnormen. Er gelden geluidsnormen ten opzichte van de gevel van gevoelige gebouwen zoals woningen. Ook het laden en lossen van vrachtwagens ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting valt hieronder. Een aantal geluidsbronnen valt echter niet onder de geluidsnormen, zoals stemgeluid van bezoekers op een terras of piekgeluid van bezoekersverkeer. Indien dat wel het geval zou zijn, dan zou het in veel gevallen onmogelijk zijn om een terras in gebruik te hebben. Het geluid dat afkomstig is van terrassen wordt weliswaar niet of nauwelijks afgeschermd, maar er wordt in de regelgeving vanuit gegaan dat deze geluiden opgaan in het omgevingsgeluid.

Voor wat betreft de opmerking van reclamant dat het café aan het Deventerpad 24 is gestaakt door een handhavingsactie van de gemeente, merken wij op dat dit onjuist is.

Gelet op de bestaande situatie, het gemeentelijke beleid en de (stedelijke) omgeving van het Deventerpad vinden wij de regeling voor horeca op het Deventerpad in het ontwerp bestemmingsplan aanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en zijn wij van mening dat deze regeling niet in de weg staat aan een aanvaardbaar woon- of leefklimaat voor de bewoners of omwonenden van het Deventerpad.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3) Wonen Olstgracht

Zienswijze 3.1

Reclamanten: 3, 12 en 13

Reclamanten verzoeken om de functie 'wonen' toe te staan op de begane grond aan de Olstgracht (oneven zijde). Reclamant 3 verzoekt dit voor de panden Olstgracht 41, 59 en 115. Reclamant 12 verzoekt om de functies 'wonen' en 'kantoor' toe te staan voor de panden Olstgracht 135, 137 en 155. Reclamant 13 verzoekt om de functie 'wonen' toe te staan voor de panden Olstgracht 19 en 21.

Reclamanten 3 en 13 geven aan dat op grond van het geldende bestemmingsplan wonen op de begane grond aan de Olstgracht mogelijk is. De ruimtes aan de Olstgracht worden sinds 1998 wisselend verhuurd als wonen, winkel, praktijk of kantoor. Het ontwerp

bestemmingsplan gaat aan deze bestaande situatie voorbij. Reclamanten 3 en 13 geven aan dat de functie 'winkel' om vele redenen moeilijk uitvoerbaar is. De bereikbaarheid van de ruimtes is zeer beperkt. De ruimtes zijn niet direct toegankelijk vanaf de openbare weg. Om een winkel uit te kunnen oefenen zou de ondernemer, tegen de zin van de bewoners, de centrale toegangsdeur open moeten houden om de klanten vrije toegang te kunnen verlenen. Dit is een ongewenste situatie. Daarnaast is het bevoorraden van de panden een probleem vanwege de afsluiting met een klappaal. Verder wijzen reclamanten op de landelijke discussie om kantoren om te bouwen naar woonruimte. De ruimtes aan de Olstgracht voldoen aan alle eisen en liggen voor bewoners in een begerenswaardig gebied. Bovendien zijn reclamanten 3 en 13 van mening dat de functie 'wonen' wenselijk en nodig is voor een kostendekkend exploitatiemodel. De ruimtes zijn al multifunctioneel aangepast naar werken en wonen.

Reclamant 12 geeft aan dat de panden aan de Olstgracht oorspronkelijk zijn verkocht als woningen met praktijkruimte. Wonen op de eerste verdieping en kantoor op de begane grond of andersom. De projectontwikkelaar heeft de trap tussen de begane grond en de eerste verdieping er tussenuit gehaald en het trapgat laten dichtstorten met beton, omdat de combinatie wonen met praktijkruimte niet verkocht. Reclamant 12 vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente destijds heeft ingestemd met de gewijzigde situatie en het bestemmingsplan niet heeft aangepast ter voorkoming dat de bedrijfsruimtes op de begane grond als woningen of kantoren worden gebruikt of verkocht. Het niet meer toestaan van deze functies is volgens reclamant 12 in strijd met het verbod op willekeur. Verder geeft reclamant 12 aan dat bedrijfsruimte moeilijk te verkopen is. Verkoop als woonruimte levert aanzienlijk meer op. Daarnaast dient volgens reclamant 12 een uitzondering te worden gemaakt voor Olstgracht 155. Deze ruimte is niet toegankelijk via het portiek, maar via de ruimte op de begane grond. De ruimte is hierdoor niet toegankelijk voor het publiek. Een commerciële ruimte is hier moeilijk te realiseren. Ook geeft reclamant 12 aan dat de bewoners van de Olstgracht de praktijkruimtes als hinderlijk beschouwen en overlast veroorzaken doordat de bewoners en bezoekers door elkaar lopen. Dit komt mede door het afsluiten van de portieken. Reclamant 12 vraagt zich af welk algemeen belang is gediend met de wijziging en stelt dat bij gebreke daarvan er sprake is van detournement de pouvoir. De gemeente is dan schadeplichtig tegenover de eigenaren, die de praktijkruimtes hebben gekocht met het oog op gebruik, verhuur of verkoop als kantoorroimte of woonruimte.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan 'Centrum-Zuid, Almere-Stad (inclusief de 1^e herziening)' hebben de percelen Olstgracht 1 t/m 155 de bestemming 'Wonen' met de subbestemming 'dienstverlening'. Wonen is hier toegestaan op de begane grond en de verdiepingen. Dienstverlening is uitsluitend toegestaan op de begane grond. Onder dienstverlening wordt verstaan: bedrijfsmatig aanbieden, verkopen of leveren van diensten, welke mede gekenmerkt worden door een baliefunctie aan personen, zoals banken, reisbureaus, kapsalons, sleutel- en hakkenbars, copyshops en wasserettes.

In het ontwerp bestemmingsplan hebben de percelen Olstgracht 1 t/m 155 de bestemming 'Centrum' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-1'. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn op de begane grond onder andere de volgende functies toegestaan: detailhandel, dienstverlening, horeca tot en met categorie 1c, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven tot en met categorie A, cultuur en ontspanning, vergader- en congresfaciliteiten en ondergeschikte workshops. Wonen is op de begane grond niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande situatie. Vanaf de eerste verdieping is uitsluitend de functie 'wonen' toegestaan, eventueel in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de functie 'wonen' al toegestaan op de begane grond aan de Olstgracht (oneven zijde). De panden zijn gebouwd en geschikt voor woningen. Een woonfunctie op de begane grond sluit aan bij de bestaande functie 'wonen' op de verdiepingen. Daarnaast kan een woonfunctie op dit deel van de Olstgracht (oneven zijde) een goede overgang vormen naar het woongebied aan de andere kant van de Olstgracht (even zijde). De functie 'wonen' op de begane grond wordt daarom toegestaan op de percelen Olstgracht 1 tot en met 155.

Conclusie:

De zienswijzen van reclamanten geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- In artikel 4 lid 4.1 (Centrum) is, onder verlettering van sublid b. tot en met ab. in sublid c. tot en met ae., een nieuw sublid b. ingevoegd, luidende: 'in afwijking van lid 4.1 onder a is ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de begane grond wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis'.
- In artikel 4 lid 4.1 onder i. (Centrum) is de verwijzing naar 'lid 4.1 onder b' gewijzigd in een verwijzing naar 'lid 4.1 onder c'.
- In artikel 4 lid 4.2 onder e. (Centrum) is de verwijzing naar 'lid 4.1 onder h' gewijzigd in een verwijzing naar 'lid 4.1 onder k'.
- In artikel 4 lid 4.2 onder g. (Centrum) is de verwijzing naar 'lid 4.1 onder i' gewijzigd in een verwijzing naar 'lid 4.1 onder l'.
- In artikel 4 lid 4.2 onder i. (Centrum) is de verwijzing naar 'lid 4.1 onder j' gewijzigd in een verwijzing naar 'lid 4.1 onder m'.
- Op de verbeelding is op de percelen Olstgracht 1 tot en met 155 de functieaanduiding 'wonen' toegevoegd.

4) Horeca

Zienswijze 4.1

Reclamanten: 4, 7

Reclamanten verzoeken om een aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a'. Reclamant 4 verzoekt dit voor de aangrenzende panden van het Stationsplein. Reclamant 7 verzoekt dit voor de oostzijde van het Belfort, het Forum, Traverse 10 en blok 5.2.

Reclamant 4 geeft aan dat het bij het Stationsplein niet gaat om een invulling die voor een verstoring van de woonomgeving kan zorgen. Uit aanvragen van horecaondernemers blijkt volgens reclamant 4 dat horeca pas rendabel is indien de oppervlakte groter is dan 250 m². Het toestaan van horeca tot en met categorie 2a via een binnenplanse afwijking kent een aanzienlijke doorlooptijd. Horecaondernemers hebben dan vaak al een andere locatie gevonden. Reclamant geeft aan dat grotere horecaondernemingen geen hinder voor omwonenden zullen veroorzaken door grotere verkeersaantrekkende werking. Het Stationsplein is bovendien gelegen direct nabij het openbaar vervoer en er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Reclamant 7 geeft aan dat het Belfort in de visie 'The Next Level' is aangeduid als 'Verwenning'. In het Handboek Ruimtelijke Kwaliteit is het Belfort aangeduid als 'het horecaplein van Gebied 2 (het nieuwe centrum)'. In overeenstemming met dit beleid heeft de westelijke zijde van het Belfort de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2b'. Voor de oostzijde van het Belfort ontbreekt deze aanduiding. Hierdoor is alleen horeca tot en met categorie 1c toegestaan. Deze beperking tot een brutovloeroppervlak van 250 m² staat de

realisatie van de ambities met het Belfort in de weg. Reclamant heeft op dit moment een concreet initiatief voor een restaurant op het Belfort 13 (begane grond 337 m² en mezzanine 214 m²). Om hier een restaurant groter dan 250 m² mogelijk te maken is een aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' noodzakelijk.

Reclamant 7 geeft verder aan dat het Forum in de visie 'The Next Level' expliciet is aangewezen voor horecafuncties. Het Forum heeft in het ontwerp bestemmingsplan bovendien de aanduiding 'evenemententerrein'. Het past bij deze aanduiding om in de bebouwing langs het evenemententerrein ook horeca toe te staan. In het ontwerp bestemmingsplan is slechts voor één vlak horeca tot en met categorie 2a toegestaan en voor een ander vlak horeca tot en met categorie 2b. Voor het overige is hier slechts horeca tot en met categorie 1c toegestaan.

Reclamant 7 merkt voor het perceel Traverse 10 op dat deze unit van 1.200 m² gedurende twee jaar leeg staat. In het ontwerp bestemmingsplan is hier nu horeca tot en met categorie 1c toegestaan, waardoor het brutovloeroppervlak niet meer dan 250 m² bedragen. Deze beperking staat in de weg aan de invulling van de ruimte met horeca, terwijl deze functie ter plaatse zonder meer passend is.

Ook voor blok 5.2 verzoekt reclamant 7 om de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' op te nemen. Om een reële ontwikkeling van blok 5.2 mogelijk te maken moeten in dit gebied voldoende mogelijkheden voor het realiseren van horeca worden geboden (oppervlakte groter dan 250 m²).

Reactie:

De panden aan het Stationsplein hebben in het geldende bestemmingsplan '2A' de bestemming 'Centrumdoeleinden en Woondoeleinden'. Binnen de functie 'centrumdoeleinden' zijn onder het begrip 'dienstverlening' ook horeca-activiteiten toegestaan. In het bestemmingsplan is geen onderscheid gemaakt in het soort horeca-activiteiten.

De panden aan de oostzijde van het Belfort, de oostzijde van het Forum en Traverse 10 hebben in het geldende bestemmingsplan 'Centrum-Zuid, Almere-Stad (inclusief de 1^e herziening)' de bestemming 'Centrumgebied'. Binnen deze bestemming is horeca in categorie I en II van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Horeca categorie II is echter niet toegestaan voorzover direct grenzend aan de woonfunctie. Onder horeca categorie I vallen onder andere restaurants met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m². Onder horeca categorie II vallen onder nadere bars en café's.

De panden aan de westzijde van het Forum en blok 5.2 hebben in het geldende bestemmingsplan 'Centrum-Zuid, Almere-Stad (inclusief de 1^e herziening)' de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is geen horeca toegestaan.

In het ontwerp bestemmingsplan hebben de panden aan het Stationsplein, de oostzijde van het Belfort, het Forum en Traverse 10 de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is horeca tot en met categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Het betreft hier lichte horeca (tot en met 250 m² brutovloeroppervlak) die geen of beperkte hinder voor omwonenden veroorzaakt. Voor de bestaande horecavestigingen is hier een aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' opgenomen (bijvoorbeeld voor restaurants groter dan 250 m²) of een aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2b' (bijvoorbeeld voor een bar of café). Het betreft dan middelzware horeca (categorie 2) die aanzienlijke hinder kan veroorzaken voor omwonenden. Deze hinder kan ontstaan door openingstijden 's nachts of door een grote verkeersaantrekkende werking. Voor blok 5.2 is in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' opgenomen. Binnen deze bestemming is horeca tot en met categorie 1c toegestaan.

Zowel binnen de bestemming 'Centrum' als de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee horecabedrijven categorie 2a kunnen worden toegestaan. Voorwaarde hiervoor is dat het horecabedrijf naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een horecabedrijf categorie 1c.

In het Startdocument voor het bestemmingsplan Stadscentrum (juni 2011) is als uitgangspunt opgenomen dat horeca categorie 1 wordt toegestaan door het hele stadscentrum, horeca categorie 2 op de pleinen en horeca categorie 3 op aangewezen locaties. Het verzoek om horeca categorie 2a toe te staan op het Stationsplein, de oostzijde van het Belfort, het Forum en blok 5.2 past binnen het uitgangspunt om horeca categorie 2 toe te staan op de pleinen. Dit is niet het geval voor het perceel Traverse 10.

In de Horecanota 2000 zijn de centra van de kernen Stad, Haven en Buiten aangewezen als concentratiegebied voor horeca. In de stadsdeelcentra vindt zowel lichte, middelzware als zware horeca zijn plaats. 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. Het Stationsplein wordt niet als concentratiegebied voor horeca gezien. Zodra het Zakencentrum ten noorden van het station is gerealiseerd, wordt karakterverandering echter niet uitgesloten (horeca gericht op bedrijfsleven en onderwijsinstellingen, lunchgelegenheden en dergelijke). In de overige winkelgebieden zal van gemeentewege nieuwe vestigingen niet worden gestimuleerd. Het bestemmingsplan zal echter de horecafunctie wel blijvend toelaten. Het verzoek om horeca categorie 2a toe te staan op het Stationsplein, de oostzijde van het Belfort, het Forum, Traverse 10 en blok 5.2 is niet in strijd met de Horecanota 2000.

In de visie 'Almere Centrum 'Kloppend hart door vernieuwende beleving' (2012) zijn het Stationsplein, Belfort, Forum en Esplanade aangewezen als belevingsplekken. Thema's voor deze pleinen zijn: Welkom, Verwenning, Uitleving en Ontspanning. Het verzoek om om horeca categorie 2a toe te staan op het Stationsplein, de oostzijde van het Belfort, het Forum en blok 5.2 sluit aan bij deze belevingsplekken. Dat geldt in mindere mate voor Traverse 10 omdat het hier niet gaat om een belevingsplek of een verbinding tussen belevingsplekken.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat horeca categorie 2a voor de aangrenzende panden van het Stationsplein, de oostzijde van het Belfort, het Forum en blok 5.2 in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid. Dit geldt niet voor het perceel Traverse 10, omdat het hier geen plein of belevingsplek voor horeca betreft. Wij zijn daarom van mening dat deze locatie niet op voorhand zou moeten worden aangewezen voor horeca categorie 2a. Indien zich een concreet initiatief voor deze locatie voordoet dan kan daar met de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid medewerking aan worden verleend, mits het initiatief naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met horeca categorie 1c.

Restaurants, 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. 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.

Bij horeca categorie 2a van de Staat van Horeca-activiteiten gaat het om bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals restaurants met een brutovloeroppervlak van meer dan 250 m². Voor het Stationsplein, het Belfort, het Forum en blok 5.2 geldt dat een eventuele verkeersaantrekkende werking van horeca hier goed kan worden geacommodeerd. De pleinen zijn voldoende ruim van opzet en goed bereikbaar. Dit geldt in mindere mate voor het perceel Traverse 10, waar de opzet minder ruim is en het overwegend winkelfuncties met woningen betreft. Voor alle locaties geldt dat er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Wij zijn van mening dat horeca categorie 2a op het Stationsplein, de oostzijde van het Belfort, het Forum en blok 5.2 vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is en niet in de weg staat aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Conclusie:

De zienswijze van reclamanten geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- In artikel 5 lid 5.1 onder a. (Centrum-Centrumgebied) is de functie 'horeca tot en met categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten' gewijzigd in 'horeca tot en met categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'.
- In artikel 5 lid 5.5 onder c. (Centrum-Centrumgebied) is 'categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten' gewijzigd in 'categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'.
- In artikel 5 lid 5.6 onder b. (Centrum-Centrumgebied) is 'categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten' gewijzigd in 'categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'.
- Op de verbeelding is op de percelen aansluitend aan het Stationsplein (Stationsplein 1-19 en 28-48) de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' toegevoegd.
- Op de verbeelding is op de percelen aansluitend aan de oostzijde van het Belfort (Belfort 5-19 en Citadel 22) de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' toegevoegd.
- Op de verbeelding is op de percelen aansluitend aan het Forum (Forum 2-4, Forum 14-16, Forum 1-9 en Citadel 13-14) de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' toegevoegd.

Voor het overige geven de zienswijzen van reclamanten geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4.2

Reclamant: 7

Reclamant verzoekt om een aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' op te nemen voor de pleinen Belfort en Forum. Reclamant maakt bezwaar indien het ontbreken van deze aanduiding betekent dat op deze pleinen niet jaarrond terrassen kunnen worden geëxploiteerd. Beide pleinen zijn in de visie 'The Next Level' aangewezen voor horecafuncties. Het jaarrond kunnen exploiteren van terrassen op deze pleinen sluit aan bij deze visie. Ook in het Handboek Ruimtelijke Kwaliteit is het Belfort aangeduid als het horecaplein van Gebied 2 (het 'nieuwe' centrum). Het realiseren van permanente terrassen op het Forum zal een positieve impuls geven aan de beleving van dit plein.

Reclamant is van mening dat de bedoeling van de gemeente (niet overal gebouwen voor een permanent terras toestaan binnen de bestemming 'Centrum') niet in lijn is met de

formulering van de planregels. Op grond van de definitie van een permanent terras zijn er twee kenmerken: er is sprake van een bouwwerk waar sta- of zitgelegenheid wordt geboden en gedurende het hele jaar. Op het Belfort is sprake van een terras waarvoor vlonders en terrasafscheidings zijn gebouwd (= bouwwerken, geen gebouwen zijnde) en die jaarrond worden geëxploiteerd. Omdat er geen aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' is opgenomen voor het Belfort zijn de terrassen met voorzieningen wegbestemd. Nu de bestaande terrassen met vlonders legaal zijn gerealiseerd en er geen voornemens zijn om de terrassen binnen de planperiode te verwijderen, dienen deze positief te worden bestemd. Door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras' wordt het bovendien mogelijk om bij de huidige terrassen uitschuifbare overkappingen (luifels) te realiseren.

Reactie:

De Grote Markt is de enige locatie in Centrum Almere Stad waar volgens het beleid (Beleidsregel terrassen Almere Centrum en Beleidsregel terrassen Grote Markt en aangrenzende straten) gebouwen en overkappingen voor terrassen mogelijk zijn ('winterterrassen'). Voor de locaties waar de gebouwen en overkappingen zijn toegestaan, is in het ontwerp bestemmingsplan een aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' opgenomen. De aanduidingen 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' hebben een diepte van 4,25 meter uit de voorgevel van de gebouwen en zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Grote Markt, Almere Stad'. Binnen deze aanduiding zijn zowel gebouwen, vaste overkappingen en uitschuifbare overkappingen mogelijk. De luifel bij uitschuifbare overkappingen mag tot 3,75 meter daarbuiten vallen. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' zijn permanente terrassen voor de horeca toegestaan. Een permanent terras is in artikel 1 lid 1.73 omschreven als: een bouwwerk waar sta- of zitgelegenheid wordt geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt, gedurende het hele jaar. In deze definitie is het begrip 'bouwwerk' opgenomen en niet het begrip 'gebouw' omdat zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' mogelijk zijn.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Centrum' overal terrassen toegestaan (artikel 4 lid 4.1 onder r). Een terras is in artikel 1 lid 1.89 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 terrasafscheidings is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen. Om duidelijker te maken dat in het bestemmingsplan geen verschil in tijdsduur is beoogd tussen de terrassen binnen de de bestemming 'Centrum' en de terrassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' wordt in de definitie van permanent terras in artikel 1 lid 1.73 de zinsnede 'gedurende het hele jaar' verwijderd. Nadere regulering van de terrassen vindt plaats via de Algemene Plaatselijke Verordening en de beleidsregels.

In het ontwerp bestemmingsplan is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras' opgenomen. In de regels zijn verwijzingen opgenomen naar de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanente terras toegestaan'. Dit betreft echter nog de term uit het geldende bestemmingsplan 'Grote Markt, Almere Stad'. In de regels

worden de verwijzingen naar de aanduiding gewijzigd in 'specifieke vorm van horeca-permanent terras'.

De huidige vlonders, zitbanken, bloembakken, parasols en terrasafscheidings op het Belfort zijn niet wegbestemd. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn zowel terrassen, straatmeubilair en overige functioneel met de bestemming 'Centrum' verbonden voorzieningen toegestaan. Voor de terrassen geldt alleen de regel dat terrasafscheidings een bouwhoogte van 1,70 meter mogen hebben. Straatmeubilair mag een bouwhoogte hebben van 6 meter en andere bouwwerken maximaal 4 meter. Het bestemmingsplan staat het realiseren van voorzieningen als vlonders, zitbanken, bloembakken, parasols en terrasafscheidings op het Belfort of Forum niet in de weg.

Op grond van het beleid zijn alleen op de Grote Markt gebouwen en (uitschuifbare) overkappingen voor terrassen toegestaan. Uitschuifbare overkappingen zijn daarom niet toegestaan op het Belfort.

Ingevolge het bestemmingsplan 'Centrum-Zuid, Almere-Stad (inclusief de 1^e herziening)' mogen tot de gebouwen behorende afdaken en luifels de bouwgrenzen overschrijden met maximaal 1,5 meter (artikel 5).

In het ontwerp bestemmingsplan mogen tot gebouwen behorende overstekken en afdaken de bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen overschrijden met maximaal 3 meter.

Voorgesteld wordt om hier luifels aan toe te voegen. Voor overstekken is overschrijding over de volledige gevelbreedte toegestaan, voor overige overschrijdingen (zoals afdaken) geldt een maximum van 50% van de gevelbreedte. Voorgesteld wordt om voor zowel afdaken als luifels overschrijding over de volledige gevelbreedte toe te staan. Hierdoor wordt het voor alle gebouwen in het plangebied mogelijk om luifels en afdaken tot 3 meter uit de gevel en over de volledige gevelbreedte te realiseren.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- In artikel 1 (Begrippen) is, onder vernummering van lid 1.73 in lid 1.74, een nieuw lid 1.74 ingevoegd met daarin het begrip 'permanent terras'. In artikel 1.74 is de zinsnede 'gedurende het hele jaar' verwijderd. Lid 1.74 tot en met lid 1.96 is vernummerd in lid 1.75 tot en met 1.97.
- In artikel 4 (Centrum) is in lid 4.1 onder m., lid 4.2 onder i. en lid 4.2 onder p. de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan' gewijzigd in 'specifieke vorm van horeca-permanent terras'.
- In artikel 17 lid 17.1 (Algemene bouwregels) is in de aanhef na het woord 'overstekken' het woord 'luifels' ingevoegd en is in sublid 1. na het woord 'funderingen' ingevoegd de zinsnede 'luifels, afdaken'.

Voor het overige geeft de zienswijze van reclamant geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4.3

Reclamanten: 8

Reclamanten maken bezwaar tegen het toestaan van een hotel in het Alnovum-gebouw. Reclamanten stellen dat de gemeente voor de ombouw van het pand naar een hotel een subsidie van € 2,5 miljoen ter beschikking stelt aan de exploitant van het hotel. Hiervoor ontbreekt volgens reclamanten een deugdelijke grondslag en is er sprake van een steunmaatregel die zich niet verdraagt met artikel 107 lid 1 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (PB EU C115/47 van 9 mei 2008).

Reclamanten verwijzen voor een toelichting naar de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het verbouwen van het Alnovum-gebouw tot hotel. In die zienswijze wordt gesteld dat de financiële uitvoerbaarheid van het ontwerpbesluit onvoldoende is onderbouwd. Niet is gebleken dat voldoende rekenschap is gegeven van de daadwerkelijke behoefte aan de voorgenomen hotelcapaciteit en mogelijk negatieve gevolgen voor het ondernemings-, woon- en leefklimaat. De verboden staatssteun zal mogelijk een beletsel vormen voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen besluit. De gemeente handelt bovendien in strijd met vastgesteld gemeentelijke beleid bij het toekennen van een krediet/subsidie van € 2,5 miljoen aan de exploitant van het hotel.

Reactie:

De locatie aan de P.J. Oudweg 1 maakt onderdeel uit van het plangebied Centrum Almere Stad. Dit gebied wordt op grond van Horecanota Almere 2000 (verder: Horecanota) aangemerkt als een concentratiegebied voor horeca. Hier is een sterke concentratie van horeca mogelijk. Voor het Zakencentrum ten noorden van het station wordt in de Horecanota specifiek opgemerkt dat een karakterverandering hier niet wordt uitgesloten. Het gaat dan om horeca gericht op het bedrijfsleven en onderwijsinstellingen, lunchgelegenheden en dergelijke. Op grond van de Horecanota past de vestiging van een hotel in het gemeentelijke beleid voor Centrum Almere Stad.

De locatie P.J. Oudweg 1 is in het ontwerp bestemmingsplan niet specifiek bestemd voor een hotel, maar heeft een bestemming 'Gemengd' gekregen. Naast de huidige kantoorfunctie is hier ook de vestiging van middelzware horeca mogelijk, waaronder een hotel. Deze mogelijkheid is, in overeenstemming met het gemeentelijke beleid, ook opgenomen voor de andere kantoren in het Zakencentrum.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn geen specifieke maatbestemmingen opgenomen, maar ruime bestemmingen, waarbinnen meerdere functies een plek kunnen krijgen. Horeca, en meer specifiek een hotel, vormt slechts één van deze functies. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een zorgvuldig ruimtegebruik en een optimale benutting van het bestaande stedelijk gebied nagestreefd. Door ruim in plaats van specifiek te bestemmen wordt flexibiliteit geboden ten aanzien van het gebruik van gebouwen en wordt leegstand van gebouwen juist tegengegaan. Negatieve gevolgen voor het ondernemings-, woon- of leefklimaat achten wij hierdoor juist niet aannemelijk.

Ten aanzien van de stelling van reclamanten dat de gemeente voor de ombouw van het pand naar een hotel een subsidie van € 2,5 miljoen ter beschikking stelt, merken wij het volgende op.

Het gebouw Alnovum is in de periode 1998-2000 in opdracht van de gemeente gerealiseerd. De gemeente heeft dit pand onder meer gebouwd om het hoger (ict-) onderwijs te faciliteren en om, in een aanjaagfunctie, de ontwikkeling van het zakencentrum te stimuleren. Het gebouw bestaat uit twee bouwdelen, die aangeduid worden als de 'Witte Toren' (ca. 5.300 m² vvo) en de 'Zwarte Toren' (ca. 4.700 m² vvo). Voor de bouw van het pand heeft de gemeente een bijdrage ontvangen uit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling. Vier van de vijf verdiepingen in de 'Zwarte Toren' zijn van september 2000 tot en met augustus 2011 verhuurd aan de Hogeschool Amsterdam/Hogeschool Windesheim. Na het vertrek van de hogeschool uit het gebouw staat inmiddels meer dan de helft van het pand leeg.

Uitgangspunt met betrekking tot dit gebouw is steeds geweest dat na een vertrek van het hoger onderwijs het gebouw op enig moment zou worden vervreemd. De markt voor de verhuur van kantoorruimte of verkoop van kantoorpanden biedt echter al geruime tijd onvoldoende perspectief voor verhuur of verkoop. Landelijk is sprake van een forse leegstand van kantooraccommodaties en Almere vormt hierop helaas geen uitzondering. Door de leegstand in het gebouw Alnovum en door de minder rooskleurige situatie waarin de vastgoedmarkt zich momenteel bevindt, zijn beleggers niet geïnteresseerd in een overname van het gebouw. Een belegger is in principe alleen bereid om een kantoorpand te kopen als het pand (grotendeels) voor langere tijd verhuurd is.

In september 2008 hebben wij met twee landelijk opererende makelaarskantoren een overeenkomst tot verhuurbemiddeling gesloten. Eén van deze makelaars heeft ons in contact gebracht met een marktpartij, die in de Zwarte Toren van het gebouw een hotel met 105 kamers en de bij een hotel behorende faciliteiten wilde vestigen. De onderhandelingen met de marktpartij hebben geresulteerd in overeenstemming over een huurovereenkomst met als belangrijkste uitgangspunten:

- de gemeente verhuurt voor een periode van 25 jaar de Zwarte Toren aan de marktpartij;
- de marktpartij zorgt voor de verbouwing van dit bouwdeel tot hotel, de gemeente investeert € 2,5 miljoen;
- de marktpartij biedt een aantal financiële garanties.

Ten behoeve van de realisatie van het hotel is een procedure voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het Alnovum-gebouw tot hotel opgestart.

Op 22 februari 2013 is ons namens de marktpartij gemeld dat er overeenstemming was en dat zij een afspraak wilden maken voor de ondertekening van het contract. Uiteindelijk bleek dat de Raad van Commissarissen niet wilde instemmen met de huurovereenkomst en is de ondertekening van de huurovereenkomst opgeschort.

Op 18 oktober 2013 hebben wij een voorstel van de marktpartij ontvangen. In dit nieuwe voorstel stelde de marktpartij een huur voor die (ver) onder een marktconform huurniveau ligt. Het is niet gelukt om een beter bod op tafel te krijgen. Instemmen met het bod, inclusief de gemeentelijke investering van € 2,5 miljoen, betekent feitelijk dat aan de marktpartij overheidssteun verleend zou worden, omdat onze eigenaarlasten vermeerderd met de jaarlasten van de gemeentelijke bijdrage hoger uitkomen dan de door de marktpartij voorgestelde huur. Dit is voor de gemeente niet acceptabel en dit standpunt is aan de marktpartij schriftelijk medegedeeld. De onderhandelingen zijn hiermee beëindigd. Ook de aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het Alnovum-gebouw tot hotel is buiten behandeling gelaten. Het door de raad op 15 november 2012 beschikbaar gestelde krediet van € 2,5 miljoen zal niet voor het beoogde doel worden aangewend en komt derhalve te vervallen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

5) Kiosken

Zienswijze 5.1

Reclamant: 7

Reclamant verzoekt om de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-kiosk’ te verwijderen van het Forum. Deze mogelijkheid is volgens reclamant te ruim. Er gelden

geen regels voor de in acht te nemen afstand tot de bestaande bebouwing. Kiosken kunnen voor ingangen en etalages van bestaande winkels worden gerealiseerd en ook onder de overkapping. Reclamant vindt dat het toestaan van kiosken niet zonder overleg met en instemming van reclamant als eigenaar plaats mag vinden. Reclamant verzoekt om hierover vooraf heldere afspraken te maken.

Daarnaast verzoekt reclamant om kiosken niet direct toe te staan, maar alleen via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Die bevoegdheid moet met voldoende rechtszekerheid zijn omgeven. Bij een aanvraag kan dan worden meegenomen of in het winkelcentrum sprake is van leegstand die door de kiosk zal worden versterkt.

Verder verzoekt reclamant om maximaal 3 kiosken toe te staan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Dit is inclusief de bestaande kiosk op de Schutterstraat en een kiosk op het Forum. De mogelijkheid om een oppervlakte van 50 m² toe te staan (in plaats van 15 m²) vindt reclamant te ruim. Hiermee kan winkelruimte worden gerealiseerd die kan concurreren met bestaande winkels.

Reactie:

Op grond van de geldende bestemmingsplannen zijn er in Centrum Almere Stad verschillende mogelijkheden voor het bouwen kiosken. Het bestemmingsplan '2A' kent een vrijstellingsbevoegdheid voor het bouwen van vitrines, kiosken of vergelijkbare verkoopgelegenheden met een grondoppervlak van maximaal 20 m² en goot- of boeihoogte van maximaal 3 meter. Het bestemmingsplan 'Centrum-Zuid, Almere-Stad (inclusief de 1^e herziening)' laat binnen de bestemming 'Culturele en Recreatieve doeleinden' kiosken toe met een bouwhoogte van 2,50 meter. Daarnaast zijn binnen deze bestemming maximaal 3 gebouwen voor detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 80 m² per gebouw en een maximum bouwhoogte van 6 meter.

In het Startdocument voor het bestemmingsplan Stadscentrum (juni 2011) is opgenomen dat kiosken op (aangewezen) plaatsen worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan kunnen daarom op de volgende locaties kiosken worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kiosk': Stadhuispromenade (2 keer 15 m²), Hospitaalpromenade (15 m²), Forum (15 m²), Schutterstraat (60 m²), Koetsierbaan (30 m²) en Mandelaplein (45 m²). De kiosken mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 15 m². Met een afwijkingsbevoegdheid kan medewerking worden verleend aan de bouw van een kiosk buiten een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kiosk' of aan een kiosk met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum oppervlakte van 50 m².

Gelet op het uitgangspunt in het Startdocument zijn wij van mening dat de aangewezen locaties voor kiosken in het ontwerp bestemmingsplan moeten worden gehandhaafd. Deze locaties vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt geschikt voor kiosken. Het aanwijzen van deze locaties zorgt bovendien voor een goede spreiding van kiosken binnen het plangebied. Over de concrete invulling van de kiosken (waaronder gebruik en bouwkundige uitvoering) kunnen met reclamant nadere afspraken worden gemaakt. Dit zijn echter geen aspecten die in het bestemmingsplan worden geregeld.

Omdat het Forum ook is aangewezen als locatie voor één vaste standplaats en één tijdelijke seizoensgebonden standplaats en het bovendien is aangewezen als evenemententerrein kunnen wij instemmen met het verzoek van reclamant om geen (vaste) kiosk toe te staan op het Forum. Voorgesteld wordt om de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kiosk' op het Forum te verwijderen.

Omdat de omvang van de kiosken beperkt is (maximaal 15 m² en 3 meter hoog) en er bovendien per locatie een maximum bebouwd oppervlak is opgenomen voor de kiosken zijn wij van mening dat de kiosken direct kunnen worden toegestaan. Gelet op de beperkte schaal van de kiosken, mede in relatie tot het totale plangebied, achten wij het vanuit ruimtelijk oogpunt niet noodzakelijk om de kiosken afhankelijk te maken van een nadere afweging via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid vinden wij het wel aanvaardbaar om de afwijkingsbevoegdheden om een kiosk buiten een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kiosk' te realiseren nader te begrenzen. Voorgesteld wordt om maximaal 3 kiosken via een binnenplanse afwijking toe te staan buiten een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kiosk'. Om de beperkte schaal van de kiosken te waarborgen wordt voorgesteld om ook de afwijkingsbevoegdheid om een grotere kiosk toe te staan te beperken tot maximaal 3 gebouwen met een maximum oppervlakte van 25 m² en een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- In artikel 4 lid 4.4 onder a. (Centrum) is na het woord 'voor' ingevoegd de zinsnede 'maximaal 3' en is na het woord 'gronden' ingevoegd de zinsnede 'Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 12 lid 12.4 onder a'.
- In artikel 4 lid 4.4 onder b. (Centrum) is na het woord 'voor' ingevoegd de zinsnede 'maximaal 3', is de zinsnede '50 m²' vervangen door de zinsnede '25 m²' en is na het woord 'gronden' ingevoegd de zinsnede 'Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 12 lid 12.4 onder b'.
- In artikel 12 lid 12.4 onder a. (Verkeer-Verblijfsgebied) is na het woord 'voor' ingevoegd de zinsnede 'maximaal 3' en is na het woord 'gronden' ingevoegd de zinsnede 'Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 4 lid 4.4 onder a'.
- In artikel 12 lid 12.4 onder b. (Verkeer-Verblijfsgebied) is na het woord 'voor' ingevoegd de zinsnede 'maximaal 3', is de zinsnede '50 m²' vervangen door de zinsnede '25 m²' en is na het woord 'gronden' ingevoegd de zinsnede 'Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 4 lid 4.4 onder b'.
- Op de verbeelding is op het Forum de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kiosk' verwijderd.

Voor het overige geeft de zienswijze van reclamant geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

6) Wonen Grote Markt

Zienswijze 6.1

Reclamanten: 8

Reclamanten zijn eigenaar 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. Reclamanten maken bezwaar tegen het niet positief bestemmen van de woonfunctie van deze 5 bouwblokken.

Reclamanten verwijzen naar hun inspraakreactie in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan. In de inspraakreactie wordt opgemerkt dat reclamanten pas bij het lezen van het voorontwerp bestemmingsplan begrepen dat in het geldende bestemmingsplan de woonfunctie ook al is uitgesloten op hun percelen.

Verder wordt in de inspraakreactie gesteld dat al vele jaren sprake is van gebruik van de 5 bouwblokken voor bewoning. 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 (voor)ontwerp 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. Reclamanten 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. Reclamanten 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.

Ook de stelling dat een woonfunctie zich minder goed verdraagt met (ook zware) horeca op de Grote Markt moet volgens reclamanten 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. Reclamanten hebben zeer aanmerkelijke investeringen gedaan in de verwerving en instandhouding van hun vastgoed. Hiermee zijn langlopende financiële en onderhoudsverplichtingen gemoeid. 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 reclamanten afgewenteld en is disproportioneel. Reclamanten 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.

Alleen een multifunctioneel plein, waar niet alleen horeca aanwezig is maar ook andere functies, waaronder met nadruk óók een bredere woonfunctie, garandeert volgens reclamanten 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 reclamanten grote nadelen op en er wordt tekort gedaan aan het multifunctionele karakter van de beeldbepalende Grote Markt.

Reclamanten geven aan dat het gebruik van de 5 bouwblokken voor wonen onder het overgangsrecht valt van het bestemmingsplan Grote Markt uit 2010 en mag worden voortgezet. Reclamanten stellen dat de woonfunctie van de bouwblokken in het geldende bestemmingsplan Grote Markt en het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte zijn wegbestemd. Een nieuw bestemmingsplan moet op grond van het rechtszekerheidsbeginsel bestaande, legale rechten en belangen zoveel mogelijk eerbiedigen. Dat is alleen anders als de bestaande situatie op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang van de nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Een nieuwe bestemming leggen (wegbestemmen) is alleen aanvaardbaar als voldoende aannemelijk is dat de met het nieuwe plan strijdige situatie binnen de planperiode van 10 jaar zal worden beëindigd, bijvoorbeeld door aankoop of onteigening. Reclamanten stellen dat niet is gebleken dat de gemeente de intentie heeft om over te gaan tot aankoop of onteigening en vinden dat evenmin waarschijnlijk. Als de gemeente geen kans ziet om binnen de planperiode het woongebruik van de 5 bouwblokken te beëindigen dan moeten de bestaande functies worden bestemd overeenkomstig het bestaande gebruik (positief bestemmen). Reclamanten stellen dat het woongebruik van de 5 bouwblokken nu twee maal achter elkaar onder het overgangsrecht wordt gebracht. Dat is volgens reclamanten op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet toegestaan. Bij de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan had opnieuw moeten worden beoordeeld of aannemelijk is dat de nieuwe bestemming zal worden gerealiseerd. Reclamanten zijn van mening dat die beoordeling negatief zal zijn en dat positief moet worden bestemd. Ook privaatrechtelijke verhoudingen spelen een belangrijke rol bij die beoordeling. De privaatrechtelijke verhoudingen maken volgens reclamanten dat het woongebruik van de 5 bouwblokken positief bestemd moet worden. Reclamanten verzoeken om de woonfunctie van de 5 bouwblokken positief te bestemmen, althans dat er zodanige voorzieningen worden getroffen dat het gebruik van de 5 bouwblokken voor wonen mogelijk is en blijft.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan 'Grote Markt, Almere Stad' geldt voor de percelen van reclamanten 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 en ontwerp bestemmingsplan hebben de percelen van reclamanten 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.

De redenen om geen geluidsgevoelige objecten toe te staan op de locaties waar zware horeca is toegestaan, zijn de volgende:

1. Ruimte bieden aan bestaande en toekomstige horecabedrijven.

Op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (verder: Activiteitenbesluit milieubeheer) 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 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 cafés en discotheken worden dan verplicht om 'dure' maatregelen te gaan treffen om aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer te kunnen voldoen. De horecabedrijven worden hiermee in hun bestaande mogelijkheden en hun ontwikkeling 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 zowel lichte horeca als 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 gewoon wordt aan het plein. Het multifunctionele karakter van de Grote Markt waar reclamanten op doelen is met het nieuwe bestemmingsplan naar onze mening voldoende gewaarborgd. Het ontwerp bestemmingsplan zet het ingezette beleid van scheiden van zware horeca en wonen op de Grote Markt voort. Hiermee wordt naar onze mening zowel de levendigheid van het plein als het woon- en leefklimaat in dit deel van Centrum Almere Stad gewaarborgd.

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.

Cafés 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 muziekcafés 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.

Voor het geldende bestemmingsplan 'Grote Markt, Almere Stad' 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 reclamanten. Reclamanten hebben toen voldoende gelegenheid gehad om zich van het bestemmingsplan op de hoogte te stellen.

In het geldende bestemmingsplan 'Grote Markt, Almere Stad' zijn binnen de bestemming 'Centrum' voor de percelen van reclamanten 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 ontwerp bestemmingsplan meer mogelijkheden voor reclamanten om de verdiepingen ook voor andere functies te gebruiken. In het ontwerp 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 ruimere bestemming 'Centrum' echter voldoende mogelijkheden om een combinatie van functies op de verdiepingen te kunnen realiseren. De functie wonen is echter uitgesloten op grond van de hiervoor genoemde redenen.

In het verleden is bij een aantal woningen boven en naast (zware) horecaken 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 cafés en discotheken worden dan verplicht om 'dure' maatregelen te gaan treffen om aan de geluidsnormen van het

Activiteitenbesluit milieubeheer 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 hiervoor genoemd.

De mogelijkheid om wonen boven zware horeca onder voorwaarden (in verband met geluidhinder) toe te staan achten wij 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 zoals hiervoor overwogen.

Ten aanzien van het overgangsrecht merken wij het volgende op. Een nieuw bestemmingsplan moet op grond van het rechtszekerheidsbeginsel bestaande, legale rechten en belangen zoveel mogelijk eerbiedigen. Dat is alleen anders als de bestaande situaties op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening en het belang van de nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Een nieuwe bestemming leggen (wegbestemmen) is alleen aanvaardbaar als voldoende aannemelijk is, dat de met het nieuwe plan strijdige situatie binnen de planperiode van tien jaar zal worden beëindigd, bijvoorbeeld door aankoop of onteigening. Als de gemeente geen kans ziet c.q. geen geld heeft om de nieuwe bestemming binnen de planperiode te realiseren, moeten de bestaande functies worden bestemd overeenkomstig het bestaande gebruik ervan (positief bestemmen).

Voor de situatie, dat wél aannemelijk is dat de gewenste bestemming binnen de planperiode kan worden gerealiseerd en de bestaande functies dus mogen worden wegbestemd, moet het bestemmingsplan overgangsrecht bevatten voor de periode, dat de nieuwe situatie nog niet is gerealiseerd. De artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening schrijven voor wat letterlijk in het bestemmingsplan als overgangsrecht moet worden opgenomen. Hoewel het overgangsrecht de gebruiker tijdelijk nog bepaalde mogelijkheden biedt, moet deze er dus rekening mee houden, dat dit nog tijdens de planperiode zal veranderen. Daardoor reikt de bescherming van het overgangsrecht minder ver dan de gebruiksmogelijkheden van een positieve bestemming, zelfs als het overgangsrecht een lange periode van toepassing is. De verandering kan namelijk zelfs met onteigening gerealiseerd worden. Daarvoor biedt het bestemmingsplan geen titel als er een positieve bestemming ligt.

Het meerdere malen achter elkaar onder het overgangsrecht brengen van afwijkende situaties in elkaar opvolgende bestemmingsplannen is in beginsel niet op zijn plaats. Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van gebruik kan onder omstandigheden echter wel aanvaardbaar zijn (zie uitspraak ABRS 15 januari 2014, 201302102/1/R1). Hiervoor is in ieder geval vereist dat de gerechtvaardigde verwachting bestaat dat het bestaande gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Bij een volgend bestemmingsplan moet opnieuw worden beoordeeld of aannemelijk is dat de (nieuwe) bestemming zal worden gerealiseerd. Zo niet, dan moet er positief worden bestemd.

De vraag is hoe concreet de gegevens moeten zijn om voldoende garanties te hebben dat het bestaande gebruik daadwerkelijk binnen de planperiode zal zijn beëindigd. Daarbij

kunnen ook privaatrechtelijke verhoudingen een doorslaggevende rol spelen. Illegale situaties vallen niet onder het overgangsrecht, omdat anders rechten worden toegekend aan gebruikers aan wie geen rechten toekomen. Bepalend is daarbij de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Gebruik is illegaal als het in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan of met het overgangsrecht daarvan. Illegale situaties zijn uitgesloten, omdat hierbij niet kan worden gesproken van gevestigde rechten en belangen. Uit jurisprudentie kan worden afgeleid, dat degene die een beroep doet op het overgangsrecht, moet bewijzen dat het gebruik plaatsvond op de peildatum en nadien ongewijzigd is voortgezet. De inventarisatie in de voorbereidende fase is dan van belang, omdat de gemeente niet hoeft aan te nemen of nader hoeft te onderzoeken of sprake is van een verdergaand gebruik dan haar uit eigen wetenschap bekend is of door betrokkene aannemelijk is gemaakt.

Het is ook mogelijk om een overgangssituatie in het bestemmingsplan te regelen die het midden houdt tussen een positieve bestemming of een overgangsregeling. Het gaat dan om een zogenaamde 'uitsterfregeling'. Dat is het geval als een bepaald feitelijk gebruik weliswaar wordt toegestaan via de doeleindenomschrijving, maar tegelijkertijd wordt beperkt in die zin, dat als het gebruik wordt gestaakt het niet mag worden hervat.

Op grond van het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan 'Grote Markt, Almere Stad' (artikel 10) mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet. Indien het gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Het bestemmingsplan 'Grote Markt, Almere Stad' is op 23 februari 2010 in werking getreden. Dit betekent dat de locaties op de Grote Markt waar nu een aanduiding 'wonen uitgesloten' geldt, waar op 23 februari 2010 werd gewoond en waar het wonen daarna niet langer dan één jaar is onderbroken onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen. Dit gebruik mag op grond van het geldende bestemmingsplan worden voortgezet. De locaties waar nu een aanduiding 'wonen uitgesloten' geldt, waar op 23 februari 2010 niet werd gewoond of waar het wonen daarna langer dan één jaar is onderbroken, vallen niet onder het overgangsrecht. Het betreft dan illegale situaties waar geen sprake is van gevestigde rechten en belangen en waartegen door de gemeente kan worden opgetreden.

Reclamanten hebben niet aannemelijk gemaakt dat voor alle 5 bouwblokken geldt dat het gebruik als woonfunctie plaatsvond op de peildatum (23 februari 2010) en nadien ongewijzigd is voortgezet. Op grond van de Basisregistratie Personen (voorheen: Gemeentelijke Basis Administratie) hebben wij voor alle locaties op de Grote Markt met een aanduiding 'wonen uitgesloten' geïnventariseerd of daar personen waren ingeschreven op en na de peildatum. In de toelichting van het bestemmingsplan (Bijlage 2 Inventarisatie bestaande woonfuncties Grote Markt) is deze inventarisatie opgenomen. Uit de inventarisatie blijkt dat voor 6 locaties het overgangsrecht van toepassing is. Het betreft locaties waar op 23 februari 2010 personen waren ingeschreven én waar bovendien het wonen sinds die datum niet langer dan één jaar is onderbroken. De 6 locaties zijn:

- Grote Markt 77
- Grote Markt 99
- Grote Markt 101
- Grote Markt 135
- Grote Markt 147
- Grote Markt 151

Voor de overige locaties is sprake van illegale situaties waartegen door de gemeente kan worden opgetreden.

Gelet op de eerder genoemde redenen vinden wij het vanuit een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar om geluidsgevoelige objecten toe te staan op de locaties waar zware horeca is toegestaan. Een positieve bestemming achten wij daarom niet wenselijk. Wel wordt voorgesteld om voor de 6 bestaande woonfuncties op de Grote Markt, die onder het overgangsrecht vallen, een uitsterfregeling op te nemen. Alleen voor deze 6 locaties wordt ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' de functie wonen of andere geluidsgevoelige objecten toegestaan. Het bestaande gebruik als woonfunctie van deze 6 locaties kan gedurende de planperiode worden voortgezet. De 6 locaties worden opgenomen in de bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan (Bijlage 3 Lijst van woonfuncties Grote Markt). Voor de bestaande horecabedrijven op de Grote Markt vormt deze regeling geen belemmering in de bestaande mogelijkheden, omdat ze in de huidige situatie ook reeds rekening moeten houden met de 6 legale woonfuncties.

Indien de woonfunctie gedurende een periode van één jaar of langer is gestaakt, dan kunnen burgemeester en wethouders via een wijzigingsbevoegdheid (artikel 20 lid 20.7) de betreffende locatie uit Bijlage 3 Lijst van woonfuncties Grote Markt verwijderen. Na vaststelling van het wijzigingsplan is het betreffende gebruik dan niet meer toegestaan. De periode van maximaal één jaar biedt eigenaren voldoende tijd om de woonfunctie te (laten) hervatten en is gelijk aan de termijn in het overgangsrecht.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- In artikel 4 lid 4.1 onder f. (Centrum) is na de woorden 'niet toegestaan' toegevoegd de zinsnede 'met uitzondering van de locaties genoemd in Bijlage 3 Lijst van woonfuncties Grote Markt'.
- In artikel 20 (Algemene wijzigingsregels) is een nieuw lid 20.8 (Lijst van woonfuncties Grote Markt) ingevoegd, luidende: 'Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om Bijlage 3 Lijst van woonfuncties Grote Markt te wijzigen in die zin dat de in Bijlage 3 Lijst van woonfuncties Grote Markt opgenomen locaties kunnen worden verwijderd, om het opnieuw realiseren of in gebruik nemen ten behoeve van de woonfunctie of andere geluidsgevoelige objecten onmogelijk te maken, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan deze bevoegdheid als het betreffende gebruik langer dan één jaar is beëindigd'.
- In de Bijlagen bij de Regels is, onder vernummering van Bijlage 3 tot en met 5 in Bijlage 4 tot en met 6, een 'Bijlage 3 Lijst van woonfuncties Grote Markt' ingevoegd, met de volgende locaties: Grote Markt 77, Grote Markt 99, Grote Markt 101, Grote Markt 135, Grote Markt 147 en Grote Markt 151.

Voor het overige geeft de zienswijze van reclamant geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van amendement RG-116/2014 is het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Het plangebied van het plan wordt gewijzigd. De vier blokken aan de Grote Markt met de bestemming 'Centrum' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van horeca-3' en 'wonen uitgesloten' worden uit het plan verwijderd.

7) Ziekenhuis en omgeving

Zienswijze 7.1

Reclamant: 11

Reclamant heeft op het liftmachinehuisje van bouwdeel E een mast staan voor het bepalen van de windrichting. De bouwhoogte inclusief mast bedraagt hier 18,5 meter (4 x 3,5 meter + 4,5 meter). Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn slechts antennes en masten voor telecommunicatie toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 15 meter. Reclamant verzoekt om in artikel 9 lid 9.2 onder f op te nemen dat masten ten behoeve van windrichtingbepaling zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 20 meter. Daarnaast heeft reclamant een tank met vloeibare zuurstof met een bouwhoogte van 7,5 meter. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn andere bouwwerken toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter. Reclamant verzoekt om in artikel 9 lid 9.2 op te nemen dat andere bouwwerken met medische noodzaak zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 8 meter.

Reactie:

De mast ten behoeve van het bepalen van de windrichting is een bestaande mast die positief dient te worden bestemd. Omdat masten op gebouwen niet alleen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' aanwezig (kunnen) zijn, maar ook bij andere bestemmingen, wordt de algemene regeling voor ondergeschikte bouwonderdelen op daken van gebouwen (artikel 17 lid 17.2) uitgebreid. Masten op daken van gebouwen zijn toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 5 meter.

De tank met vloeibare zuurstof is een bestaande tank die positief dient te worden bestemd. Vooralsnog is deze tank alleen aanwezig bij het ziekenhuis. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' worden daarom bouwwerken voor medische doeleinden toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 8 meter.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- In artikel 9 lid 9.2 (Maatschappelijk) is, onder verlettering van sublid k. in sublid l., een sublid k. ingevoegd, luidende: 'bouwwerken voor medische doeleinden: bouwhoogte maximaal 8 meter'.
- In artikel 17 lid 17.2 (Algemene bouwregels) is in de aanhef na het woord 'houden' ingevoegd de zinsnede 'en masten op daken van gebouwen' en is een sublid 3. toegevoegd luidende 'de hoogte van masten vanaf het dak gemeten maximaal 5 meter bedraagt'.

Zienswijze 7.2

Reclamant: 11

Reclamant wijst erop dat in de risicokaart van de provincie de grootte en de locatie van de tank niet kloppen met de werkelijke situatie. De huidige tank is 11 m³ (in plaats van 4 m³) en staat in de nabijheid van het Weerwater. Reclamant verzoekt om de locatie en grootte van de tank aan te passen op de risicokaart.

Reactie:

Wij zullen er voor zorgen dat de juiste gegevens worden ingevoerd in de databank (het zogenaamde Risico Register Gevaarlijke Stoffen, RRGs). De Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek heeft inmiddels aangegeven dat de tank van de risicokaart is verwijderd (de tank is namelijk kleiner dan 20 m³).

Voor deze zuurstoftank gelden geen externe afstanden tot kwetsbare objecten uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen of het Activiteitenbesluit, die dienen te worden vastgelegd in het kader van dit bestemmingsplan. Deze conclusie was overigens ook al opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, maar dan geldend voor alle potentiële risicobronnen binnen het plangebied (en niet specifiek voor alleen dit object). Het uitgangspunt is dat het voldoen aan de stand der techniek ('brongericht') een afdoende bescherming voor de omgeving biedt. Deze eisen zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit en PGS 9. Hieraan dient reclamant te voldoen. In dit geval betreft het geen ruimtelijk relevant gegeven dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening - specifiek externe veiligheid - van belang is. Het betreft achtergrondgegevens, die wel van belang zijn bij de totstandkoming van het bestemmingsplan, maar die in dit geval geen (juridische) gevolgen hebben voor de verbeelding of de planregels.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7.3

Reclamant: 11

Reclamant vreest dat de omgeving van het ziekenhuis vervuild raakt door achtergelaten verpakkingen en frietzakjes van de kiosk naast het ziekenhuis. Hierdoor zal reclamant extra inspanning moeten plegen om te voldoen aan de voorschriften in haar omgevingsvergunning ter voorkoming van verontreiniging van het openbaar terrein rond het ziekenhuis. Reclamant wil geen hinder ondervinden van de kiosk noch extra maatregelen moeten nemen.

Reactie:

Wij zijn van mening dat beide functies naast elkaar ruimtelijk inpasbaar zijn en dat hiervoor geen regels in het bestemmingsplan hoeven te worden opgenomen. Voor het tegengaan van verontreiniging zijn andere instrumenten dan het bestemmingsplan beschikbaar en toepasbaar. Zo dient een kiosk te voldoen aan de eisen op het gebied van afvalbeheer/afvalzorg van de Wet milieubeheer, specifiek het Activiteitenbesluit. Verder gelden voor het openbaar gebied de voorschriften in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Almere (met als doel de stad netjes en leefbaar te houden). Indien er toch (afval)hinder wordt veroorzaakt, dan is het een kwestie van toezicht om de veroorzaker hierop aan te spreken en indien nodig handhavend op te treden.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7.4

Reclamant: 11

Reclamant verzoekt om inzichtelijk te maken of het ziekenhuis nog aan de geluidvoorschriften van de omgevingsvergunning kan voldoen als er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied'. Reclamant loopt de kans dat zij geluidwerende maatregelen moet nemen en wil geen financiële schade lopen als gevolg van het plan. Reclamant maakt daarnaast bezwaar tegen de mogelijkheid van opslag, herverpakking of verkoop van consumenten- en theatervuurwerk binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied'. Reclamant vindt dit niet goed te combineren met het ziekenhuis. Het

ziekenhuis is een kwetsbaar object op grond van het Vuurwerkbesluit. Reclamant vreest voor transport van vuurwerk over de weg, dat mogelijk ook langs het ziekenhuis gaat. Daarnaast wijst reclamant op de mogelijkheid dat vuurwerk ter plaatse direct kan worden afgestoken, waardoor overlast voor zieke mensen kan ontstaan en is er kans op verontreiniging in de buurt van het ziekenhuis.

Reactie:

Reclamant vraagt om inzichtelijk te maken of met de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' nog kan worden voldaan aan de geluidsvoorschriften van de omgevingsvergunning en maakt bezwaar tegen de mogelijkheid van vuurwerk. Hierna gaan wij in op: de mogelijkheid van geluidgevoelige objecten binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied', de geluidvoorschriften van het ziekenhuis in de huidige situatie, de geluidvoorschriften in de nieuwe situatie en de mogelijkheid van vuurwerk.

Centrum-Centrumgebied

De bestemming 'Centrum-Centrumgebied' is opgenomen voor het toekomstige blok 5.2 ten westen van het ziekenhuis. In het bestemmingsplan Centrum Almere Stad is de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging toegepast, ook binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied'. De VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging wordt toegepast voor bestaande gebieden met functiemenging of gebieden waar functiemenging wordt nagestreefd. Klinieken en dagverblijven 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. Verpleeghuizen 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. Het ziekenhuis ligt op een afstand van circa 37 meter van de bestemming 'Centrum-Centrumgebied'. Toekomstige woningen of andere geluidsgevoelige objecten binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' zullen bouwkundig afgescheiden zijn van het ziekenhuis. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de mogelijkheid van geluidsgevoelige objecten binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' aanvaardbaar.

Huidige situatie

Het Flevoziekenhuis is gevestigd aan de Hospitaalweg 1. Het ziekenhuis beschikt over een vigerende omgevingsvergunning met kenmerk WMA08001 d.d. 01 november 2011. In deze vergunning zijn voor geluid vergunningsvoorschriften opgenomen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Centrum-Zuid, Almere-Stad (inclusief 1e herziening)' maakt onder andere woningbouw mogelijk aan de westzijde van het ziekenhuis (bestemming 'Woongebied') tot aan de stoep van de Hospitaalpromenade en met een goothoogte van maximaal 50 meter. De vergunningspunten in de omgevingsvergunning van het ziekenhuis komen niet overeen met de grens van de mogelijke woningbouw volgens het vigerende bestemmingsplan. De vergunningspunten liggen namelijk binnen het gebied waar woningbouw mogelijk is.

In 2013 heeft het ziekenhuis een milieu neutrale melding gedaan. Aangegeven werd dat de 4 bestaande condensoren op het dak werden vervangen door 2 nieuwe condensoren. De invloed van deze wijziging op de geluidbelasting is onderzocht door SPA ingenieurs en vastgelegd in een brief met kenmerk 20130423.B201330904 (d.d. 5 september 2013). De invloed van deze wijziging was milieu neutraal.

Nieuwe situatie

Het bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' maakt net als het vigerende bestemmingsplan woningbouw mogelijk aan de westzijde van het ziekenhuis. Binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' is een maximale bouwhoogte toegestaan van 20 meter. Voor een oppervlakte van 2.300 m² mag de bouwhoogte maximaal 35 meter bedragen en voor een oppervlakte van 900 m² mag de bouwhoogte maximaal 70 meter bedragen.

Naar aanleiding van de zienswijze is de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek verzocht om de akoestische situatie van het ziekenhuis inclusief de toekomstige ontwikkelingen aan de west- en zuidzijde van het ziekenhuis in kaart te brengen. In het rapport van 25 februari 2014, kenmerk 140224/TTH/jbo-002, zijn de bevindingen van het onderzoek weergegeven. Dit rapport is opgenomen in Bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan. Reclamant heeft het rapport ontvangen.

In de vergunning van het ziekenhuis zijn vergunningspunten opgenomen. Deze vergunningspunten liggen binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied', waar in de toekomstige situatie woningen kunnen worden gerealiseerd. Uit het rapport blijkt dat het verplaatsen van de vergunningspunten zal leiden tot overschrijding van de vergunde waarden met één dB(A), op twee waarneemhoogtes in de nachtperiode op de vergunningspunten aan de westzijde van het ziekenhuis. Uitgaande van de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening, op basis waarvan 55 dB(A) etmaalwaarde vergunbaar is in stedelijke situaties, is af te leiden dat er ten aanzien van geluid sprake is van een vergunbare situatie aan de westzijde van het ziekenhuis. Door het verplaatsen van de vergunningpunten ten westen van het ziekenhuis (in oostelijke richting) is het mogelijk de bestaande rechten (wat betreft geluidsruimte) van het ziekenhuis te waarborgen. Hiervoor dient de vergunning van het ziekenhuis ambtshalve te worden gewijzigd. In een overleg tussen de Omgevingsdienst, reclamant en de gemeente is het voorgaande besproken en is aangegeven dat op grond van het rapport de omgevingsvergunning ambtshalve kan worden gewijzigd.

Gelet op het voorgaande is de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' aanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en is er voor reclamant geen sprake van geluidsmaatregelen of financiële schade.

Vuurwerk

Voor wat betreft de mogelijkheid van opslag, herverpakking of verkoop van consumenten- en theatervuurwerk binnen de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' merken wij het volgende op. In het kader van dit bestemmingsplan hebben wij beoordeeld dat deze functie naast het ziekenhuis ruimtelijk inpasbaar is. De vuurwerkopslag dient wel te voldoen aan de gestelde eisen in het Vuurwerkbesluit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, specifiek externe veiligheid, hoeven geen verdergaande regels aan dit bestemmingsplan te worden verbonden. Hiervoor zijn andere instrumenten beschikbaar dan het bestemmingsplan.

De opslag van vuurwerk dient te voldoen aan de eisen van de Wet milieubeheer, specifiek het Vuurwerkbesluit. Dit besluit bevat onder andere afstandseisen die aangehouden moeten worden tussen een kwetsbaar object en de opslagvoorziening van vuurwerk. Ook is in het Vuurwerkbesluit bepaald dat het verboden is om consumentenvuurwerk af te steken op een ander tijdstip dan tussen 31 december 10.00 uur en 1 januari 02.00 uur van het daarop volgende jaar. Verder bevat de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Almere een verbod om op of aan de weg of op een andere voor publiek

toegankelijke weg plaats vuurwerk te bezigen indien dat gevaar, schade of overlast kan veroorzaken. Indien er toch hinder wordt veroorzaakt, dan is het een kwestie van toezicht om de veroorzaker hierop aan te spreken en indien nodig handhavend op te treden.

Het transport van vuurwerk betreft transport in emballage en dat brengt geen externe veiligheidseffecten (dat wil zeggen effecten buiten het transportmiddel) met zich mee. Bovendien moet vervoer van gevaarlijke stoffen aan allerlei eisen voldoen:

- een verplichte autorisatie van de classificatie op grond van het Vuurwerkbesluit uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (= het ADR, de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg);
- eisen die onder andere toezien op een zo veilig mogelijk vervoer zoals: hoeveelheid, verpakking, etiketten, vervoersdocumenten, voertuig uitrusting, aanvullende uitrusting, voertuig en bemanning, opleiding chauffeur, route waarbij zoveel mogelijk de bebouwde kom wordt gemeden en laad- en losplaats.

Al deze eisen moeten in acht worden genomen voordat het transport van de gevaarlijke stof daadwerkelijk plaats kan vinden. Verder merken wij op dat vuurwerk een routeplichtige stof is, maar dat er in Almere (nog) geen (noodzaak tot een) route is voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat al deze eisen met elkaar voldoende waarborgen bieden voor een veilige opslag en vervoer van vuurwerk en om eventuele overlast van vuurwerk tijdens de verkoopdagen te voorkomen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7.5

Reclamant: 11

Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid van woonschepenligplaatsen in de nabijheid van het ziekenhuis. Het ziekenhuis is een plaats waar mensen worden geopereerd en herstellen. Rust is hierbij een absolute voorwaarde en deze dient gewaarborgd te blijven. Woonschepen zijn op grond van de Wet geluidhinder geluidsgevoelige terreinen. Reclamant verzoekt om inzichtelijk te maken of het ziekenhuis nog aan de geluidsvoorschriften van de omgevingsvergunning kan voldoen als er woonschepenligplaatsen mogelijk worden gemaakt. Reclamant loopt de kans dat zij geluidwerende maatregelen moet nemen en wil geen financiële schade lopen. Verder verzoekt reclamant om aan te geven waarom de woonschepen niet in een akoestisch onderzoek zijn meegenomen en dat het ziekenhuis niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

Reactie:

Reclamant maakt bezwaar tegen de woonschepen en vraagt om inzichtelijk te maken of nog kan worden voldaan aan de geluidsvoorschriften van de omgevingsvergunning. Hierna gaan wij in op: de mogelijkheid van geluidgevoelige objecten binnen de bestemming 'Water', de geluidsvoorschriften van het ziekenhuis in de huidige situatie en de geluidsvoorschriften in de nieuwe situatie.

Water

Ten zuiden van het ziekenhuis zijn binnen de bestemming 'Water' twee aanduidingen opgenomen: 'centrum' en 'woonschepenligplaats'. Binnen de aanduiding 'centrum' zijn

de functies van de bestemming 'Centrum' toegestaan (met uitzondering van detailhandel) en binnen de aanduiding 'woonschepenligplaats' woonschepen (maximaal 80 ligplaatsen binnen de hele bestemming 'Water'). In het bestemmingsplan Centrum Almere Stad is de VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging toegepast, ook binnen de bestemming 'Water'. De VNG Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging wordt toegepast voor bestaande gebieden met functiemenging of gebieden waar functiemenging wordt nagestreefd. Klinieken en dagverblijven 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. Verpleeghuizen 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. Het ziekenhuis ligt op een afstand van circa 20 meter van de aanduidingen 'centrum' en 'woonschepenligplaats'. Toekomstige woonschepen of andere geluidsgevoelige objecten binnen de aanduidingen 'woonschepenligplaats' en 'centrum' zullen bouwkundig afgescheiden zijn van het ziekenhuis. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de mogelijkheid van geluidsgevoelige objecten binnen de aanduidingen 'woonschepenligplaats' en 'centrum' aanvaardbaar.

Huidige situatie

Het Flevoziekenhuis is gevestigd aan de Hospitaalweg 1. Het ziekenhuis beschikt over een vigerende omgevingsvergunning met kenmerk WMA08001 d.d. 01 november 2011. In deze vergunning zijn voor geluid vergunningsvoorschriften opgenomen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Centrum-Zuid, Almere-Stad (inclusief 1e herziening)' maakt onder andere woningbouw mogelijk aan de zuidwestzijde van het ziekenhuis (bestemming 'Culturele en Recreatieve doeleinden') met een goothoogte van maximaal 15 meter.

In 2013 heeft het ziekenhuis een milieu neutrale melding gedaan. Aangegeven werd dat de 4 bestaande condensoren op het dak werden vervangen door 2 nieuwe condensoren. De invloed van deze wijziging op de geluidbelasting is onderzocht door SPA ingenieurs en vastgelegd in een brief met kenmerk 20130423.B201330904 (d.d. 5 september 2013). De invloed van deze wijziging was milieu neutraal.

Nieuwe situatie

Het bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' maakt de realisatie van geluidsgevoelige objecten mogelijk ten zuiden van het ziekenhuis. Binnen de aanduidingen 'centrum' en 'woonschepenligplaats' is een maximale bouwhoogte toegestaan van 8 meter (ten opzichte van de waterlijn).

Naar aanleiding van de zienswijze is de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek verzocht om de akoestische situatie van het ziekenhuis inclusief de toekomstige ontwikkelingen aan de west- en zuidzijde van het ziekenhuis in kaart te brengen. In het rapport van 25 februari 2014, kenmerk 140224/TTH/jbo-002, zijn de bevindingen van het onderzoek weergegeven. Dit rapport is opgenomen in Bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan. Reclamant heeft het rapport ontvangen.

In de vergunning van het ziekenhuis zijn geen vergunningspunten opgenomen ten zuiden van het ziekenhuis. In het rapport zijn aan de zuidzijde twee rekenpunten toegevoegd die representatief zijn voor de ligging van de woonschepenligplaatsen of andere

geluidsgevoelige objecten. Deze rekenpunten zijn op een afstand van 8 meter uit de Meeresteinkade gelegd. De bouwhoogte van woonschepen of andere geluidsgevoelige objecten kan maximaal 8 meter boven het water bedragen. De geluidsbelasting ter plaatse van de rekenpunten ligt ruim onder het toelaatbare geluidsniveau van 55 dB(A) etmaalwaarde op basis van de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening. Door het toevoegen van twee vergunningspunten ten zuiden van het ziekenhuis op 8 meter van de Meeresteinkade is het mogelijk de bestaande rechten (wat betreft geluidsruimte) van het ziekenhuis te waarborgen. Hiervoor dient de vergunning van het ziekenhuis ambtshalve te worden gewijzigd. In een overleg tussen de Omgevingsdienst, reclamant en de gemeente is het voorgaande besproken en is aangegeven dat op grond van het rapport de omgevingsvergunning ambtshalve kan worden gewijzigd.

In de bestemming 'Water' wordt in de doeleindenomschrijving een regel toegevoegd die waarborgd dat toekomstige geluidsgevoelige objecten in het Weerwater op een afstand van ten minste 8 meter van de Meeresteinkade worden gerealiseerd.

Gelet op het voorgaande zijn de aanduidingen 'centrum' en 'woonschepenligplaats' binnen de bestemming 'Water' aanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en is er voor reclamant geen sprake van geluidsmaatregelen of financiële schade.

Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel:

- In artikel 13 lid 13.1 (Water) is een sublid q. toegevoegd, luidende, 'binnen de aanduidingen 'centrum' en 'woonschepenligplaats' de afstand van geluidsgevoelige objecten tot de bestemming 'Centrum' ten minste 8 meter dient te bedragen'.

Voor het overige geeft de zienswijze van reclamant geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van amendement RG-119/2014 is het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Bestemming 'Water'

- In artikel 13 lid 13.4 onder b. wordt het getal '80' gewijzigd in '40'.

Verbeelding

Op het Weerwater wordt binnen de bestemming 'Water' de functieaanduiding 'woonschepenligplaats' gewijzigd. De functieaanduiding wordt gehalveerd tot een strook met een breedte van 100 meter in het meest oostelijk gelegen deel van het Weerwater.

Zienswijze 7.6

Reclamant: 11

Reclamant verwacht dat de gemeenteraad met alle wijsheid omgaat met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4 lid 4.7 voor de vestiging van een seksinrichting binnen de bestemming 'Centrum'.

Reactie:

Op grond van het bestemmingsplan (onder andere artikel 4 lid 4.5 sub a) geldt er een verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen en de daaraan

verwante detailhandel. De wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van een seksinrichting in artikel 4 lid 4.7 kan alleen worden toegepast indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn opgenomen op basis van het Prostitutiebeleid Almere (2000). Het beleid is gericht op concentratie van bepaalde vormen van seksinrichtingen in het uitgaanscentrum. Hier bevinden zich dominante functies zoals horeca en uitgaan, waar ruime mogelijkheden zijn met betrekking tot sluitingstijden.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

8) Overige opmerkingen

Zienswijze 8.1

Reclamant: 5

Reclamant verzoekt om de wijze van meten aan te passen binnen de bestemming 'Verkeer-Railverkeer'. In het ontwerp bestemmingsplan wordt voor de wijze van meten uitgegaan vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of overig bouwwerk. Voor het spoor is het gebruikelijk om de bouwhoogte te meten vanaf de bovenkant spoorstaaf (BS). Omdat het spoor in Almere hoog op het talud is gelegen is deze wijze van meten van belang.

Reactie:

De wijze van meten binnen de bestemming 'Verkeer-Railverkeer' wordt gewijzigd. In de begripsbepaling van 'peil' wordt toegevoegd dat voor gebouwen en bouwwerken binnen de bestemming 'Verkeer-Railverkeer' als peil geldt: de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf. Hiermee wordt aangesloten bij de begripsbepaling 'bovenkant spoorstaaf' in het 'Tracébesluit Spooruitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere-Lelystad, maatregelen korte termijn, traject Weesp-Lelystad'.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel:

- In artikel 1 (Begrippen) is, onder vernummering van lid 1.51 tot en met 1.70 in lid 1.52 tot en met 1.71, een nieuw lid 1.71 ingevoegd met daarin het begrip 'peil'. In artikel 1.71 is, onder verlettering van sublid b. en c. in sublid c. en d., een sublid b. ingevoegd, luidende: 'voor gebouwen en bouwwerken binnen de bestemming 'Verkeer-Railverkeer': de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf'.

Zienswijze 8.2

Reclamant: 6

Reclamant stelt vast dat het bouwvlak van het perceel Stationsstraat 56 geheel naar wens is aangepast. Om misverstanden te voorkomen vraagt reclamant om bevestiging dat het op grond van het bestemmingsplan mogelijk is op het perceel Stationsstraat 56 de (deels) terugliggende winkelpuien naar voren te brengen ter hoogte van de gevellijn.

Reactie:

Het bouwvlak ter plaatse van het perceel Stationsstraat 56 in het ontwerp bestemmingsplan maakt het inderdaad mogelijk om de bestaande terugliggende pui naar voren te brengen tot aan de gevellijn van het gebouw. Ter toelichting merken wij op dat de eventuele kosten om een goede aansluiting op de openbare ruimte te maken voor rekening van reclamant zijn (de veroorzaker betaalt).

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8.3

Reclamant: 9

Reclamant geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan de aanpassing bij de bestemming 'Water' is gedaan in artikel 13 en niet in artikel 14. Daarnaast merkt reclamant op dat de grens van het woonbotengebied wel op 87 meter uit de kust ligt, maar dat de grens van het bestemmingsplangebied nog steeds op 200 meter vanaf de kade ligt. Reclamant verzoekt om de eerste 200 meter water vanuit de kust van Filmwijk te zien als behorend tot de Filmwijk. Bij een toekomstige beoordeling van steigers en ligplaatsen ontstaat er vanuit de Filmwijk een duidelijk vergunningenkader.

Reactie:

Reclamant heeft gelijk dat de de aanpassing bij de bestemming 'Water' is gedaan in artikel 13 en niet in artikel 14. De bestemming 'Water' was in het voorontwerp bestemmingsplan ondergebracht in artikel 14. In het ontwerp bestemmingsplan is dit gewijzigd in artikel 13. Dit in verband met het verdwijnen van de bestemming 'Kantoor' in het ontwerp bestemmingsplan.

Voor de zuidzijde van het plangebied (Weerwater en omgeving) is als plangrens aangehouden de grens van de wijk Centrum Almere Stad. Dit deel van de wijk heeft gebiedscode 2A2 en de grens van de wijk Centrum Almere Stad ligt op circa 209 meter vanaf de Esplanade. Dit gedeelte behoort derhalve niet tot de Filmwijk. De plangrens ligt op dezelfde afstand als de plangrens van het geldende bestemmingsplan 'Centrum-Zuid, Almere-Stad'. In de bestemming 'Water' van het onderhavige bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor dit deel van het Weerwater. Hiermee is een duidelijk vergunningenkader gegeven voor toekomstige ontwikkelingen in dit deel van het Weerwater, ook voor bewoners van de Filmwijk.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8.4

Reclamant: 9

Reclamant geeft aan dat de Odeonstraat en omgeving buiten het plan valt, maar dat deze nog steeds tot de Filmwijk behoort. Nu hier geen nieuw bestemmingsplan komt, vraagt reclamant om duidelijkheid welke regels gelden voor sloop (museum), tijdelijke bouw (studentenwoningen) en permanente opstallen (school).

Reactie:

De Odeonstraat en omgeving behoort tot de Filmwijk en heeft als gebiedscode 2F7. 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. Er zijn de komende 10 jaar geen ontwikkelingen in dit gebied voorzien. Het gebied is daarom niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Voor het gebied 2F7 is het bestemmingsplan 'Stad-Oost' van kracht uit 1983. Binnen dit gebied gelden twee bestemmingen: 'Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden en Woondoeleinden' en 'Uit te werken gebied voor woondoeleinden'. Voor de bestaande opstallen in het gebied zijn via vrijstellingsprocedures bouwvergunningen afgegeven.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8.5

Reclamanten: 10

Reclamanten zijn eigenaren van de panden Wisselweg 31 en Wisselweg 33. In het voorontwerp bestemmingsplan hadden deze panden de bestemming 'Kantoor'. In het ontwerp bestemmingsplan hebben de panden de bestemming 'Gemengd' gekregen. Hierdoor kunnen de panden ook voor andere doeleinden dan kantoor worden gebruikt. Reclamanten verzoeken om de bestemming 'Gemengd' voor de percelen Wisselweg 31 en 33 te handhaven.

Reactie:

De bestemming 'Gemengd' van de kantoren op de percelen Wisselweg 31 en 33 wordt niet gewijzigd. Dit geldt ook voor de bestemming van de andere kantoren ten noorden van het station.

Conclusie:

De zienswijze van reclamanten geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

5. Ambtshalve wijzigingen

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

Regels

- In artikel 1 (Begrippen) is, onder vernummering van lid 1.6 tot en met 1.10 in lid 1.7 tot en met 1.11, een nieuw lid 1.6 ingevoegd met daarin het begrip 'afhaalpunt': 'een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren en waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop of overige activiteiten'. Dit begrip is opgenomen naar aanleiding van de Detailhandelsvisie 2014.
- In artikel 1 (Begrippen) is in lid 1.11 het begrip 'bedrijf' gewijzigd in: 'een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikte detailhandel. Onder bedrijf wordt ook verstaan: bezorgservice, webwinkel, afhaalpunt en andere vergelijkbare bedrijven'. Dit begrip is gewijzigd naar aanleiding van de Detailhandelsvisie 2014.
- In artikel 1 (Begrippen) is, onder vernummering van lid 1.11 tot en met 1.31 in lid 1.12 tot en met 1.32, een nieuw lid 1.32 ingevoegd met daarin het begrip 'detailhandel': 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel,

- perifere detailhandel, internetwinkel en supermarkt'. Dit begrip is gewijzigd naar aanleiding van de Detailhandelsvisie 2014.
- In artikel 1 (Begrippen) is, onder vernummering van lid 1.32 tot en met 1.50 in lid 1.33 tot en met lid 1.51, een nieuw lid 1.51 ingevoegd met daarin het begrip 'internetwinkel': 'een bedrijfsactiviteit waarbij de consument niet alleen via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, maar waar ook sprake is van uitstalling ten verkoop of overige activiteiten'. Dit begrip is opgenomen naar aanleiding van de Detailhandelsvisie 2014.
 - In artikel 1 (Begrippen) is, onder vernummering van lid 1.71 en 1.72 in lid 1.72 en 1.73, een nieuw lid 1.73 ingevoegd met daarin het begrip 'perifere detailhandel'. In artikel 1.73 is sub b gewijzigd in: meubelbedrijven, woninginrichting en –stoffering. Dit begrip is gewijzigd naar aanleiding van de Detailhandelsvisie 2014.
 - In artikel 1 (Begrippen) is een nieuw lid 1.98 ingevoegd met daarin het begrip 'webwinkel': 'een bedrijfsactiviteit waarbij er geen sprake is van fysiek klantcontact en verzending van goederen uitsluitend digitaal en per post geschiedt'. Dit begrip is opgenomen naar aanleiding van de Detailhandelsvisie 2014. Lid 1.97 tot en met 1.102 is vernummerd tot lid 1.99 tot en met lid 1.104.
 - In artikel 4 lid 4.1 onder l. (Centrum) is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1c' gewijzigd in 'specifieke vorm van horeca-2a' en is 'categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten' gewijzigd in 'categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'. Het betreft hier de aanduiding voor een horecapaviljoen op de locatie Esplanade/Weerwater. De categorie is gewijzigd omdat hier een horecapaviljoen mogelijk wordt gemaakt met een maximum bebouwd oppervlak van 400 m² in plaats van 250 m².
In artikel 4 lid 4.2 onder g. is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1c' gewijzigd in 'specifieke vorm van horeca-2a'.
In artikel 4 lid 4.2 onder h. is de oppervlakte van '250 m²' gewijzigd in '400 m²' en is de verwijzing naar 'artikel 13 lid 13.2 onder e' gewijzigd in een verwijzing naar 'artikel 13 lid 13.2 onder g'.
 - In artikel 5 lid 5.1 onder a. (Centrum-Centrumgebied) is de functie 'wonen' ook toegestaan op de begane grond, kelders en onderbouwen. Hierdoor wordt meer flexibiliteit geboden bij de toekomstige invulling van blok 5.2. Omdat het een locatie aan de rand van het kerngebied betreft, wordt een woonfunctie op (een gedeelte van) de begane grond bovendien vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht.
 - In artikel 9 lid 9.1 (Maatschappelijk) is, onder verlettering van sublid f. tot en met t. in sublid g. tot en met u., een nieuw sublid f. ingevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' tevens voor horeca tot en met categorie 2a van de Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond.' Deze aanduiding is op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan wel opgenomen voor de locatie Stadhuisplein 2/Schrijverstraat 1 (De Voetnoot), maar per abuis niet in de regels. De locatie is ruim van opzet, goed bereikbaar vanaf de Cinemadreef en Landdrostdreef en er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Een eventuele verkeersaantrekkende werking van horeca kan hier goed worden geacommodeerd.
In artikel 9 lid 9.5 (Maatschappelijk) is, onder verlettering van sublid c. in sublid d., een nieuw sublid c. ingevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' voor horecabedrijven die niet zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten.'
In artikel 9 lid 9.6 (Maatschappelijk) is, onder verlettering van sublid b. in sublid c., een nieuw sublid b. ingevoegd, luidende: 'lid 9.5 onder c in die zin dat tevens

- horecabedrijven worden toegestaan die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar of die niet in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien het betrokken horecabedrijf naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de horecabedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten.’
- In artikel 9 lid 9.6 onder c. (Maatschappelijk) is de verwijzing naar ‘lid 9.5 onder c’ gewijzigd in een verwijzing naar ‘lid 9.5 onder d’.
 - In artikel 13 lid 13.1 (Water) is, onder verlettering van sublid h. tot en met p. in sublid i. tot en met q., een nieuw sublid h. ingevoegd, luidende: ‘ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' tevens voor horeca tot en met categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten’. Het betreft hier de aanduiding voor een horecapaviljoen op de locatie Esplanade/Weerwater.
In artikel 13 lid 13.2 onder e is de volgende zinsnede verwijderd: ‘(respectievelijk 100 m², 250 m² en 400 m²). De maximum oppervlakte van 250 m² geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 4, lid 4.2 onder h’.
In artikel 13 lid 13.2 is, onder verlettering van sublid f. tot en met n. in sublid h. tot en met p., een nieuw sublid f. ingevoegd, luidende: ‘gebouwen voor de in lid 13.1 onder h genoemde functie alleen gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a’.
In artikel 13 lid 13.2 is een nieuw sublid g. ingevoegd, luidende: ‘voor de gebouwen genoemd in lid 13.2 onder f de volgende regels gelden: bouwhoogte maximaal 4 m, totale oppervlakte niet meer dan 400 m². De maximum oppervlakte van 400 m² geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 4, lid 4.2 onder h’.
In artikel 13 lid 13.4 is, onder verlettering van sublid d. in sublid e., een nieuw sublid d. ingevoegd, luidende: ‘ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' voor horecabedrijven die niet zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten’.
In artikel 13 lid 13.5 is, onder verlettering van sublid b. in sublid c., een nieuw sublid b. ingevoegd, luidende: lid 13.4 onder d in die zin dat tevens horecabedrijven worden toegestaan die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar of die niet in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien het betrokken horecabedrijf naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de horecabedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten’.
 - In artikel 13 lid 13.1 onder l. (Water) is na het woord ‘straatmeubilair’ ingevoegd het woord ‘speelvoorzieningen’.
In artikel 13 lid 13.2 onder o. is na het woord ‘vlaggenmasten’ ingevoegd het woord ‘speelvoorzieningen’. Hierdoor zijn speelvoorzieningen mogelijk binnen de bestemming ‘Water’. De regeling is gelijk aan de regeling voor speelvoorzieningen binnen de bestemmingen ‘Centrum’, ‘Centrum-Centrumgebied’, ‘Maatschappelijk’ en ‘Verkeer-Verblijfsgebied’.
 - In artikel 13 lid 13.5 onder c. (Water) is de verwijzing naar ‘lid 13.4 onder d’ gewijzigd in een verwijzing naar ‘lid 13.4 onder e’.
 - In artikel 14 lid 14.1 (Wonen) is, onder verlettering van sublid c. tot en met j. in sublid d. tot en met k., een nieuw sublid c. ingevoegd, luidende: ‘ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend voor nutsvoorzieningen’. Deze aanduiding is in het ontwerp bestemmingsplan wel op de verbeelding opgenomen, maar per abuis niet in de regels.
 - In artikel 20 lid 20.3 (Algemene wijzigingsregels) is in tabel 20.3 de functie ‘horeca tot en met categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten’

gewijzigd in 'horeca tot en met categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'. Voor de locatie van De Voetnoot is in het ontwerp bestemmingsplan op de verbeelding al een aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' opgenomen. Deze functie is ook binnen de wijzigingsbevoegdheid toegestaan. Voor de locatie De Voetnoot en omgeving kan een eventuele verkeersaantrekkende werking van horeca goed worden geacommodeerd.

- In artikel 20 lid 20.8 (Algemene wijzigingsregels) is de aanhef gewijzigd in 'Lijst van evenementenlocaties'.

Verbeelding

- Op de verbeelding is het bouwvlak voor het perceel Korte Promenade 2-8 aan de zuidwestzijde uitgebreid met 150 m². Hierdoor is het mogelijk om een extra ontsluiting te maken (met twee tapis roulants) van het Tegelzetterdek naar het winkelcomplex aan de Korte Promenade 2-8.
- Op de verbeelding is op het perceel Koetsierbaan 2 de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-2b' toegevoegd. Het betreft hier een bestaand hotel met zaalverhuur.
- Op de verbeelding is op de locatie Esplanade/Weerwater de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-1c' gewijzigd in 'specifieke vorm van horeca-2a'. De maatvoeringaanduiding voor maximum bebouwd oppervlak (m²) is gewijzigd van '250 m²' in '400 m²'. Het betreft hier de aanduiding voor een horecapaviljoen van maximaal 400 m² op de locatie Esplanade/Weerwater.

6. Overzicht wijzigingen

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

Regels

- In artikel 1 (Begrippen) is, onder vernummering van lid 1.6 tot en met 1.10 in lid 1.7 tot en met 1.11, een nieuw lid 1.6 ingevoegd met daarin het begrip 'afhaalpunt': 'een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren en waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop of overige activiteiten'.
- In artikel 1 (Begrippen) is in lid 1.11 het begrip 'bedrijf' gewijzigd in: 'een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikte detailhandel. Onder bedrijf wordt ook verstaan: bezorgservice, webwinkel, afhaalpunt en andere vergelijkbare bedrijven'.
- In artikel 1 (Begrippen) is, onder vernummering van lid 1.11 tot en met 1.31 in lid 1.12 tot en met 1.32, een nieuw lid 1.32 ingevoegd met daarin het begrip 'detailhandel': 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, perifere detailhandel, internetwinkel en supermarkt'.
- In artikel 1 (Begrippen) is, onder vernummering van lid 1.32 tot en met 1.50 in lid 1.33 tot en met lid 1.51, een nieuw lid 1.51 ingevoegd met daarin het begrip 'internetwinkel': 'een bedrijfsactiviteit waarbij de consument niet alleen via

- internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, maar waar ook sprake is van uitstalling ten verkoop of overige activiteiten’.
- In artikel 1 (Begrippen) is, onder vernummering van lid 1.51 tot en met 1.70 in lid 1.52 tot en met 1.71, een nieuw lid 1.71 ingevoegd met daarin het begrip ‘peil’. In artikel 1.71 is, onder verlettering van sublid b. en c. in sublid c. en d., een sublid b. ingevoegd, luidende: ‘voor gebouwen en bouwwerken binnen de bestemming ‘Verkeer-Railverkeer’: de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf’.
 - In artikel 1 (Begrippen) is, onder vernummering van lid 1.71 en 1.72 in lid 1.72 en 1.73, een nieuw lid 1.73 ingevoegd met daarin het begrip ‘perifere detailhandel’. In artikel 1.73 is sub b. gewijzigd in: ‘meubelbedrijven, woninginrichting en –stoffering’.
 - In artikel 1 (Begrippen) is, onder vernummering van lid 1.73 in lid 1.74, een nieuw lid 1.74 ingevoegd met daarin het begrip ‘permanent terras’. In artikel 1.74 is de zinsnede ‘gedurende het hele jaar’ verwijderd. Lid 1.74 tot en met lid 1.96 is vernummerd in lid 1.75 tot en met 1.97.
 - In artikel 1 (Begrippen) is een nieuw lid 1.98 ingevoegd met daarin het begrip ‘webwinkel’: ‘een bedrijfsactiviteit waarbij er geen sprake is van fysiek klantcontact en verzending van goederen uitsluitend digitaal en per post geschiedt’. Lid 1.97 tot en met 1.102 is vernummerd in lid 1.99 tot en met lid 1.104.
 - In artikel 4 lid 4.1 (Centrum) is, onder verlettering van sublid b. tot en met ab. in sublid c. tot en met ae., een nieuw sublid b. ingevoegd, luidende: ‘in afwijking van lid 4.1 onder a is ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’ op de begane grond wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis’.
 - In artikel 4 lid 4.1 (Centrum) is een nieuw sublid g. ingevoegd, luidende: ‘in afwijking van lid 4.1 onder a zijn ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-1’ detailhandel en horeca alleen toegestaan op de begane grond, met uitzondering van de bestaande situatie’.
 - In artikel 4 lid 4.1 (Centrum) is een nieuw sublid h. ingevoegd, luidende: ‘in afwijking van lid 4.1 onder a is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-2’ detailhandel alleen toegestaan op de begane grond en eerste verdieping, met uitzondering van de bestaande situatie’.
 - In artikel 4 lid 4.1 onder i. (Centrum) is de verwijzing naar ‘lid 4.1 onder b.’ gewijzigd in een verwijzing naar ‘lid 4.1 onder c.’.
 - In artikel 4 lid 4.1 onder l. (Centrum) is de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca-1c’ gewijzigd in ‘specifieke vorm van horeca-2a’ en is ‘categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten’ gewijzigd in ‘categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten’.
 - In artikel 4 (Centrum) is in lid 4.1 onder m., lid 4.2 onder i. en lid 4.2 onder p. de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca-permanent terras toegestaan’ gewijzigd in ‘specifieke vorm van horeca-permanent terras’.
 - In artikel 4 lid 4.2 onder e. (Centrum) is de verwijzing naar ‘lid 4.1 onder h’ gewijzigd in een verwijzing naar ‘lid 4.1 onder k’.
 - In artikel 4 lid 4.2 onder g. (Centrum) is de verwijzing naar ‘lid 4.1 onder i’ gewijzigd in een verwijzing naar ‘lid 4.1 onder l’ en is de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca-1c’ gewijzigd in ‘specifieke vorm van horeca-2a’.
 - In artikel 4 lid 4.2 onder h. (Centrum) is de oppervlakte van ‘250 m²’ gewijzigd in ‘400 m²’ en is de verwijzing naar ‘artikel 13 lid 13.2 onder e’ gewijzigd in een verwijzing naar ‘artikel 13 lid 13.2 onder g’.
 - In artikel 4 lid 4.2 onder i. (Centrum) is de verwijzing naar ‘lid 4.1 onder j’ gewijzigd in een verwijzing naar ‘lid 4.1 onder m’.

- In artikel 4 lid 4.4 onder a. (Centrum) is na het woord 'voor' ingevoegd de zinsnede 'maximaal 3' en is na het woord 'gronden' ingevoegd de zinsnede 'Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 12 lid 12.4 onder a'.
- In artikel 4 lid 4.4 onder b. (Centrum) is na het woord 'voor' ingevoegd de zinsnede 'maximaal 3', is de zinsnede '50 m²' vervangen door de zinsnede '25 m²' en is na het woord 'gronden' ingevoegd de zinsnede 'Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 12 lid 12.4 onder b'.
- In artikel 4 lid 4.5 (Centrum) is een nieuw sublid j. toegevoegd, luidende: 'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.'
- In artikel 4 lid 4.6 (Centrum) is een nieuw sublid h. toegevoegd, luidende: 'lid 4.5 onder j. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'
- In artikel 5 lid 5.1 onder a. (Centrum-Centrumgebied) is de functie 'horeca tot en met categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten' gewijzigd in 'horeca tot en met categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'.
- In artikel 5 lid 5.1 onder a. (Centrum-Centrumgebied) is de functie 'wonen' ook toegestaan op de begane grond, kelders en onderbouwen.
- In artikel 5 lid 5.1 (Centrum-Centrumgebied) is, onder verlettering van sublid o. tot en met q. in sublid p. tot en met r., een nieuw sublid o. ingevoegd, luidende: 'het brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca in totaal niet meer dan 10.000 m² mag bedragen'.
- In artikel 5 lid 5.5 onder c. (Centrum-Centrumgebied) is 'categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten' gewijzigd in 'categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'.
- In artikel 5 lid 5.5 (Centrum-Centrumgebied) is, onder verlettering van sublid e. in sublid f., een nieuw sublid e. ingevoegd, luidende: 'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor meer dan 10.000 m² brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca'.
- In artikel 5 lid 5.5 onder f. (Centrum-Centrumgebied) is in sublid 2 de verwijzing naar 'lid 5.5 onder e sub 1' gewijzigd in 'lid 5.5 onder f sub 1'.
- In artikel 5 lid 5.5 (Centrum-Centrumgebied) is een nieuw sublid g. toegevoegd, luidende: 'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.'
- In artikel 5 lid 5.6 onder b. (Centrum-Centrumgebied) is 'categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten' gewijzigd in 'categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten'.

- In artikel 5 lid 5.6 (Centrum-Centrumgebied) is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: 'lid 5.5 onder g. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'
- In artikel 9 lid 9.1 (Maatschappelijk) is, onder verlettering van sublid f. tot en met t. in sublid g. tot en met u., een nieuw sublid f. ingevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' tevens voor horeca tot en met categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond.'
- In artikel 9 lid 9.2 (Maatschappelijk) is, onder verlettering van sublid k. in sublid l., een sublid k. ingevoegd, luidende: 'bouwwerken voor medische doeleinden: bouwhoogte maximaal 8 meter'.
- In artikel 9 lid 9.5 (Maatschappelijk) is, onder verlettering van sublid c. in sublid d., een nieuw sublid c. ingevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-2a' voor horecabedrijven die niet zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten.'
- In artikel 9 lid 9.5 (Maatschappelijk) is een nieuw sublid e. toegevoegd, luidende: 'voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.'
- In artikel 9 lid 9.6 (Maatschappelijk) is, onder verlettering van sublid b. in sublid c., een nieuw sublid b. ingevoegd, luidende: 'lid 9.5 onder c in die zin dat tevens horecabedrijven worden toegestaan die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar of die niet in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien het betrokken horecabedrijf naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de horecabedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten.'
- In artikel 9 lid 9.6 (Maatschappelijk) is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: 'lid 9.5 onder e. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'
- In artikel 9 lid 9.6 onder c. (Maatschappelijk) is de verwijzing naar 'lid 9.5 onder c' gewijzigd in een verwijzing naar 'lid 9.5 onder d'.
- In artikel 11 lid 11.5 (Verkeer-Railverkeer) is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: 'voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.'
- In artikel 11 lid 11.6 (Verkeer-Railverkeer) is een nieuw sublid c. toegevoegd, luidende: 'lid 11.5 onder d. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'

- In artikel 12 lid 12.4 onder a. (Verkeer-Verblijfsgebied) is na het woord ‘voor’ ingevoegd de zinsnede ‘maximaal 3’ en is na het woord ‘gronden’ ingevoegd de zinsnede ‘Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 4 lid 4.4 onder a’.
- In artikel 12 lid 12.4 onder b. (Verkeer-Verblijfsgebied) is na het woord ‘voor’ ingevoegd de zinsnede ‘maximaal 3’, is de zinsnede ‘50 m²’ vervangen door de zinsnede ‘25 m²’ en is na het woord ‘gronden’ ingevoegd de zinsnede ‘Het maximum van 3 gebouwen geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 4 lid 4.4 onder b’.
- In artikel 13 lid 13.1 (Water) is, onder verlettering van sublid h. tot en met p. in sublid i. tot en met q., een nieuw sublid h. ingevoegd, luidende: ‘ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca-2a’ tevens voor horeca tot en met categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten’.
- In artikel 13 lid 13.1 onder l. (Water) is na het woord ‘straatmeubilair’ ingevoegd het woord ‘speelvoorzieningen’.
- In artikel 13 lid 13.1 (Water) is een sublid q. toegevoegd, luidende: ‘binnen de aanduidingen ‘centrum’ en ‘woonschepenligplaats’ de afstand van geluidsgevoelige objecten tot de bestemming ‘Centrum’ ten minste 8 meter dient te bedragen’.
- In artikel 13 lid 13.2 onder e. (Water) is de volgende zinsnede verwijderd: ‘(respectievelijk 100 m², 250 m² en 400 m²). De maximum oppervlakte van 250 m² geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 4, lid 4.2 onder h’.
- In artikel 13 lid 13.2 (Water) is, onder verlettering van sublid f. tot en met n. in sublid h. tot en met p., een nieuw sublid f. ingevoegd, luidende: ‘gebouwen voor de in lid 13.1 onder h genoemde functie alleen gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca-2a’.
- In artikel 13 lid 13.2 (Water) is een nieuw sublid g. ingevoegd, luidende: ‘voor de gebouwen genoemd in lid 13.2 onder f de volgende regels gelden: bouwhoogte maximaal 4 m, totale oppervlakte niet meer dan 400 m². De maximum oppervlakte van 400 m² geldt in combinatie met het bepaalde in artikel 4, lid 4.2 onder h’.
- In artikel 13 lid 13.2 onder o. (Water) is na het woord ‘vlaggenmasten’ ingevoegd het woord ‘speelvoorzieningen’.
- In artikel 13 lid 13.4 onder b. (Water) wordt het getal ‘80’ gewijzigd in ‘40’.
- In artikel 13 lid 13.4 (Water) is, onder verlettering van sublid d. in sublid e., een nieuw sublid d. ingevoegd, luidende: ‘ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca-2a’ voor horecabedrijven die niet zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten’.
- In artikel 13 lid 13.5 (Water) is, onder verlettering van sublid b. in sublid c., een nieuw sublid b. ingevoegd, luidende: lid 13.4 onder d in die zin dat tevens horecabedrijven worden toegestaan die voorkomen in één categorie hoger dan op basis van de bestemmingsomschrijving toelaatbaar of die niet in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien het betrokken horecabedrijf naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de horecabedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten’.
- In artikel 13 lid 13.5 onder c. (Water) is de verwijzing naar ‘lid 13.4 onder d’ gewijzigd in een verwijzing naar ‘lid 13.4 onder e’.
- In artikel 14 lid 14.1 (Wonen) is, onder verlettering van sublid c. tot en met j. in sublid d. tot en met k., een nieuw sublid c. ingevoegd, luidende: ‘ter plaatse van de aanduiding ‘nutsvoorziening’ uitsluitend voor nutsvoorzieningen’.

- In artikel 17 lid 17.1 (Algemene bouwregels) is in de aanhef na het woord ‘overstekken’ het woord ‘luifels’ ingevoegd en is in sublid 1. na het woord ‘funderingen’ ingevoegd de zinsnede ‘luifels, afdaken’.
- In artikel 17 lid 17.2 (Algemene bouwregels) is in de aanhef na het woord ‘houden’ ingevoegd de zinsnede ‘en masten op daken van gebouwen’ en is een sublid 3. toegevoegd luidende ‘de hoogte van masten vanaf het dak gemeten maximaal 5 meter bedraagt’.
- In artikel 20 lid 20.3 (Algemene wijzigingsregels) is in tabel 20.3 de functie ‘horeca tot en met categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten’ gewijzigd in ‘horeca tot en met categorie 2a van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten’. In artikel 20 lid 20.3 onder a. is de zinsnede ‘zijn toegestaan’ gewijzigd in de zinsnede ‘alleen zijn toegestaan op de begane grond van het gebouw en’.
- In artikel 20 (Algemene wijzigingsregels) is, onder vernummering van sublid 20.5 en 20.6 in sublid 20.6 en 20.7 en van sublid 20.7 in sublid 20.8, een nieuw sublid 20.5 ingevoegd, luidende: ‘Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om de bestemming 'Centrum-Centrumgebied' te wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' het maximum brutovloeroppervlak voor detailhandel en horeca wordt gewijzigd in maximaal 20.000 m², een en ander met dien verstande dat de wijziging geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of bouwwerken tot gevolg mag hebben’.
- In artikel 20 lid 20.8 (Algemene wijzigingsregels) is de aanhef gewijzigd in ‘Lijst van evenementenlocaties’.

Verbeelding

- Op de percelen Olstgracht 1 tot en met 155 is de functieaanduiding ‘wonen’ toegevoegd.
- Op de percelen aansluitend aan het Stationsplein (Stationsplein 1-19 en 28-48) is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca-2a’ toegevoegd.
- Op de percelen aansluitend aan de oostzijde van het Belfort (Belfort 5-19 en Citadel 22) is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca-2a’ toegevoegd.
- Op de percelen aansluitend aan het Forum (Forum 2-4, Forum 14-16, Forum 1-9 en Citadel 13-14) is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca-2a’ toegevoegd.
- Op het Forum is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-kiosk’ verwijderd.
- Op het perceel Korte Promenade 2-8 is het bouwvlak aan de zuidwestzijde uitgebreid met 150 m². Ter plaatse van de maatvoeringaanduiding ‘maximum bouwhoogte 80 m’ is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen-2’ toegevoegd.
- Op het perceel Koetsierbaan 2 is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca-2b’ toegevoegd.
- Op de locatie Esplanade/Weerwater is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca-1c’ gewijzigd in ‘specifieke vorm van horeca-2a’. De maatvoeringaanduiding voor maximum bebouwd oppervlak (m²) is gewijzigd van ‘250 m²’ in ‘400 m²’.
- Op het perceel Esplanade 10-12 is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-1’ toegevoegd.

- Op de percelen Brouwerstraat 3 en 11 en Koetsierbaan 2 en 10 is ter plaatse van de maatvoeringaanduiding ‘maximum bouwhoogte 20 m’ de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-2’ toegevoegd.
- Ter plaatse van de Flevogarage is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-1’ toegevoegd.
- Ter plaatse van de Schoutgarage is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-1’ toegevoegd.
- Ter plaatse van de Regisseurgarage is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-1’ toegevoegd.
- Ter plaatse van de Metropolegarage is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-1’ toegevoegd.
- Het plangebied van het plan wordt gewijzigd. De vier blokken aan de Grote Markt met de bestemming ‘Centrum’ en de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van horeca-3’ en ‘wonen uitgesloten’ worden uit het plan verwijderd.
- Op het Weerwater wordt binnen de bestemming ‘Water’ de functieaanduiding ‘woonschepenligplaats’ gewijzigd. De functieaanduiding wordt gehalveerd tot een strook met een breedte van 100 meter in het meest oostelijk gelegen deel van het Weerwater.

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 Nota zienswijzen maar direct verwerkt in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.

Bijlagen

RG-114/ 2014

Naar aanleiding van agendapunt: Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' (RV-39)

De raad van de gemeente Almere in vergadering bijeen d.d.

Onderwerp: Flexibiliteit en voorhangprocedure m2 detailhandel in het bestemmingsplan Almere Centrum Stad

Ondergetekende(n) stelt/ stellen het volgende amendement voor:

1. Aan de wijzigingen als bedoeld onder beslispunt 2 toe te voegen:

Bestemming 'Centrum'

- In artikel 4 lid 4.5 is een nieuw sublid j. toegevoegd, luidende: 'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging, met uitzondering van de bestaande situatie.'
- In artikel 4 lid 4.6 is een nieuw sublid h. toegevoegd, luidende: 'lid 4.5 onder j. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan, indien dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'

Bestemming 'Centrum-Centrumgebied'

- In artikel 5 lid 5.5 is een nieuw sublid g. toegevoegd, luidende: 'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging.'
- In artikel 5 lid 5.6 is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: 'lid 5.5 onder g. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan, indien dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'

Bestemming 'Maatschappelijk'

- In artikel 9 lid 9.5 is een nieuw sublid e. toegevoegd, luidende: 'voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging.'
- In artikel 9 lid 9.6 is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: 'lid 9.5 onder e. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan, indien dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'

Bestemming 'Verkeer-Railverkeer'

- In artikel 11 lid 11.5 is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: 'voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging.'
- In artikel 11 lid 11.6 is een nieuw sublid c. toegevoegd, luidende: 'lid 11.5 onder d. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan, indien dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'



2. Aan het besluit het volgende beslispunt toe te voegen:

Indien het voornemen is om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheden in artikel 4 lid 4.6 onder h., artikel 5 lid 5.6 onder d., artikel 9 lid 9.6 onder d. of artikel 11 lid 11.6 onder c. wordt de voorhangprocedure toegepast. De voorhangprocedure houdt in dat de raad in de gelegenheid wordt gesteld om de aanvraag omgevingsvergunning te agenderen voor bespreking met het college. Voorwaarde hiervoor is dat dit verzoek wordt ingediend door één vijfde, doch minimaal acht, van de raadsleden en binnen een termijn van drie vergaderweken nadat het college de raad schriftelijk op de hoogte heeft gebracht van de aanvraag omgevingsvergunning.

Tekstuele wijzigingen als gevolg van de gewijzigde vaststelling worden doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting:

Naar aanleiding van de politieke bespreking op 19 juni 2014 en de kanttekeningen van de Ondernemers Vereniging Stad Almere (OVSA) en vastgoedeigenaren Corio en Unibail-Rodamco stellen de indieners voor om het maximale aantal extra m2 detailhandel in het concept bestemmingsplan flexibel op te stellen. Dit kan betekenen dat het aantal extra m2 lager gaat uitvallen dan in het huidige concept bestemmingsplan mogelijk is.

Daarnaast stellen indieners voor om, door middel van de voorhangprocedure, agendering van een aanvraag omgevingsvergunning mogelijk te maken voor de raad.

De reden voor deze extra beslispunten is te voorkomen dat de detailhandel in het centrum het hoofd niet boven water kan houden door de geplande extra uitbreiding van het aantal m2 detailhandel. Alle aanvragen boven de 1.000m2 kunnen op deze wijze door de raad worden geagendeerd.

Ondertekening en naam:

De heer C.A. Jansen (PVV)

RG-115/ 2014

Naar aanleiding van agendapunt: Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' (RV-39)

De raad van de gemeente Almere in vergadering bijeen d.d.

Onderwerp: Distributieplanologisch onderzoek in relatie tot de detailhandelsstructuur in het bestemmingsplan Almere Centrum Stad

Ondergetekende(n) stelt/ stellen het volgende amendement voor:

1. Aan de wijzigingen als bedoeld onder beslispunt 2 toe te voegen:

Bestemming 'Centrum'

- In artikel 4 lid 4.5 is een nieuw sublid j. toegevoegd, luidende: 'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.'
- In artikel 4 lid 4.6 is een nieuw sublid h. toegevoegd, luidende: 'lid 4.5 onder j. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'

Bestemming 'Centrum-Centrumgebied'

- In artikel 5 lid 5.5 is een nieuw sublid g. toegevoegd, luidende: 'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.'
- In artikel 5 lid 5.6 is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: 'lid 5.5 onder g. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'

Bestemming 'Maatschappelijk'

- In artikel 9 lid 9.5 is een nieuw sublid e. toegevoegd, luidende: 'voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.'
- In artikel 9 lid 9.6 is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: 'lid 9.5 onder e. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in



één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'

Bestemming 'Verkeer-Railverkeer'

- In artikel 11 lid 11.5 is een nieuw sublid d. toegevoegd, luidende: 'voor detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² per vestiging of het gebruik van aaneengesloten panden voor detailhandel met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de bestaande situatie en het samenvoegen van aaneengesloten panden waar in de bestaande situatie het gebruik detailhandel is.'
- In artikel 11 lid 11.6 is een nieuw sublid c. toegevoegd, luidende: 'lid 11.5 onder d. in die zin dat detailhandel met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt toegestaan in één vestiging of in aaneengesloten panden, indien op basis van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat dit naar aard en omvang past binnen de detailhandelstructuur van Centrum Almere Stad.'

2. Aan het besluit het volgende beslispunt toe te voegen:

Indien het voornemen is om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheden in artikel 4 lid 4.6 onder h., artikel 5 lid 5.6 onder d., artikel 9 lid 9.6 onder d. of artikel 11 lid 11.6 onder c. wordt de voorhangprocedure toegepast. De voorhangprocedure houdt in dat de raad in de gelegenheid wordt gesteld om de aanvraag omgevingsvergunning te agenderen voor bespreking met het college. Voorwaarde hiervoor is dat dit verzoek wordt ingediend door één vijfde, doch minimaal acht, van de raadsleden en binnen een termijn van drie vergaderweken nadat het college de raad schriftelijk op de hoogte heeft gebracht van de aanvraag omgevingsvergunning.

Tekstuele wijzigingen als gevolg van de gewijzigde vaststelling worden doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting:

Naar aanleiding van een gesprek met belanghebbenden in het Centrum (Corio, Unibal-Rodamco en OVSA), waarbij tevens aanwezig wethouder Mulder en betrokken ambtenaren hebben de indieners een amendement opgesteld dat oproept tot een distributieplanologisch onderzoek in relatie tot de detailhandelsstructuur, als er sprake is van nieuwe detailhandel. Hiermee worden de volgende zaken geregeld:

- Detailhandelsvestigingen zijn toegestaan binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Centrum-Centrumgebied', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer-Railverkeer';
- Één detailhandelsvestiging van 1.000 m² of meer is alleen mogelijk met een afwijkingsbevoegdheid;
- Meerdere aaneengesloten panden gebruiken voor detailhandel is toegestaan, maar indien het gezamenlijke oppervlak 1.000 m² of meer is, dan is dit alleen toegestaan met een afwijkingsbevoegdheid (deze regel is bedoeld om het opknippen in kleine vestigingen te voorkomen);
- De bestaande detailhandelsvestigingen groter dan 1.000 m² zijn toegestaan (bestaand = op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt)
- Het samenvoegen van meerdere panden waar in de bestaande situatie al detailhandel zit, is toegestaan;
- Om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsbevoegdheid moet in een distributieplanologisch onderzoek worden aangetoond dat dit past in de detailhandelsstructuur van Centrum Almere Stad.

Ondertekening en naam:

De heer C.A. Jansen (PVV)

Amendement

Politieke Markt d.d. 4 september 2014



RG-116/ 2014

Naar aanleiding van agendapunt: Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' (RV-39)

De raad van de gemeente Almere in vergadering bijeen d.d.

Onderwerp: Zware horeca en wonen Grote Markt

Ondergetekende(n) stelt/ stellen het volgende amendement voor:

Aan de wijzigingen als bedoeld onder beslispunt 2 toe te voegen:

Naar aanleiding van amendement:

Verbeelding

Het plangebied van het plan wordt gewijzigd. De vier blokken aan de Grote Markt met de bestemming 'Centrum' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van horeca-3' en 'wonen uitgesloten' worden uit het plan verwijderd.

Tekstuele wijzigingen als gevolg van de gewijzigde vaststelling worden doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting:

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid van zware horeca van de vier blokken aan de Grote Markt gehandhaafd, waarbij de woonfunctie in deze panden niet is toegestaan. De horecagelegenheden in deze blokken zijn op korte termijn echter niet van plan om te veranderen naar zware horeca. Het niet toestaan van de woonfunctie is daarom voorbarig.

Dit amendement haalt de vier blokken uit het bestemmingsplan. De portefeuillehouder wordt gevraagd om met een aangepast bestemmingsplan te komen voor deze blokken, waarbij de huidige situatie leidend is. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid zou de portefeuillehouder wel in kunnen springen op eventuele vraag naar een zwaardere horecabestemming.

De aard en opzet van het bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' wordt niet gewijzigd met het verwijderen uit het plan van de vier blokken aan de Grote Markt.

Ondertekening en naam:

Mevrouw M.E. van Bommel (D66)

Gemeente Almere



Amendement

Politieke Markt d.d. 4 september 2014



RG-118/ 2014
Naar aanleiding van agendapunt: Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' (RV-39)
De raad van de gemeente Almere in vergadering bijeen d.d.
Onderwerp: Voorhangprocedure bij hoogbouw
Ondergetekende(n) stelt/ stellen het volgende amendement voor: 1. Aan het besluit het volgende beslispunt toe te voegen: Indien het voornemen is om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 20.2 wordt de voorhangprocedure toegepast. De voorhangprocedure houdt in dat de raad in de gelegenheid wordt gesteld om het ontwerp wijzigingsplan te agenderen voor bespreking met het college. Voorwaarde hiervoor is dat dit verzoek wordt ingediend door één vijfde, doch minimaal acht, van de raadsleden en binnen een termijn van drie vergaderweken nadat het college de raad schriftelijk op de hoogte heeft gebracht van het ontwerp wijzigingsplan.
Toelichting: De VVD stelt voor om, door middel van de voorhangprocedure, agendering van een ontwerp wijzigingsplan voor hoogbouw mogelijk te maken voor de raad.
Ondertekening en naam: De heer W.R. Hengstman (VVD)

Gemeente Almere



Amendement GEWIJZIGD

Politieke Markt d.d. 4 september 2014



RG-119/ 2014

Naar aanleiding van agendapunt: Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' (RV-39)

De raad van de gemeente Almere in vergadering bijeen d.d.

Onderwerp: ~~Verwijderen aanduiding woonschepen Weerwater~~ Halveren woonschepenligplaatsfunctie

Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

~~Aan de wijzigingen als bedoeld onder beslispunt 2 toe te voegen:~~

Bestemming 'Water'

- ~~In artikel 13 lid 13.1 sublid i. verwijderen. Onder verlettering van sublid j. tot en met q. in sublid i. tot en met p. wordt in artikel 13 lid 13.1 onder p. de zinsnede 'aanduidingen 'centrum' en 'woonschepenligplaats' gewijzigd in de zinsnede 'aanduiding 'centrum'.~~
- ~~In artikel 13 lid 13.2 worden de subleden h. tot en met k. verwijderd en sublid l. tot en met p. gewijzigd in sublid h. tot en met l.~~

Verbeelding

~~Op het Weerwater wordt binnen de bestemming 'Water' de functieaanduiding 'woonschepenligplaats' verwijderd.~~

~~Tekstuele wijzigingen als gevolg van de gewijzigde vaststelling worden doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.~~

Aan de wijzigingen als bedoeld onder beslispunt 2 toe te voegen:

Bestemming 'Water'

- In artikel 13 lid 13.4 onder b. wordt het getal '80' gewijzigd in '40'.

Verbeelding

Op het Weerwater wordt binnen de bestemming 'Water' de functieaanduiding 'woonschepenligplaats' gewijzigd. De functieaanduiding wordt gehalveerd tot een strook met een breedte van 100 meter in het meest oostelijk gelegen deel van het Weerwater.

Tekstuele wijzigingen als gevolg van de gewijzigde vaststelling worden doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting:

Het Weerwater is een van de mooiste wateren in onze stad en wij beginnen onszelf steeds meer te realiseren dat het Weerwater onze stad unieke ontwikkelmogelijkheden biedt en een enorm potentieel heeft om uit te groeien tot het middelpunt van onze ruime, groene en blauwe stad. Ontwikkelingen als de Floriade en Rondje Weerwater, maar ook het voorliggende bestemmingsplan (RV-39 2014), benutten dit potentieel en benadrukken en vergroten het belang van het Weerwater.

Gemeente Almere



Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de raad onder meer voorgesteld een woonschepenligplaatsfunctie mogelijk te maken in het Weerwater, binnen een vlak van ongeveer 200 meter breed bij 100 meter diep, langs de Hospitaalpromenade/ Meresteinkade. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan maximaal 80 woonschepen met een maximale bouwhoogte tot 8 meter boven de waterlijn.

Het is te waarderen dat het college met het voorliggende bestemmingsplan diverse voorstellen maakt om de gebruiksmogelijkheden van het Weerwater uit te breiden. In tegenstelling tot de overige voorstellen van het college, om de gebruiksmogelijkheden van het Weerwater uit te breiden, vinden wij het voorstel om een woonschepenligplaatsfunctie op te nemen op de voorgestelde locatie, qua omvang, onwenselijk. Wij zouden graag zien dat het wateroppervlak waarbinnen woonschepen kunnen liggen en het aantal woonschepen dat daar kan komen te liggen, wordt gehalveerd. De benoemde onwenselijkheid onderbouwen wij met de volgende redenen:

- De woonschepen zullen onder meer zichtbaar zijn vanaf de Esplanade en zullen onderdeel gaan uitmaken van de "skyline" van de stad. Wij zijn van mening de woonschepen vanwege het te grote aantal, afbreuk zullen doen aan het beeld en de beleving van dit deel van het centrum en de skyline van de stad.
- Ten opzichte van een woonschepenligplaatsfunctie zijn diverse alternatieve functies aan het water toe te kennen (recreatie, horeca, cultuur) welke dit deel van het centrum levendiger kunnen maken dan woonschepen.
- De woonschepenligplaatsfunctie kan, **in de voorgestelde omvang**, de verdere ontwikkeling van het Weerwater tot het middelpunt van de stad beperken. (Wij veronderstellen dat de woonschepenligplaatsfunctie, zodra deze is opgenomen in het bestemmingsplan, altijd in het bestemmingsplan zal blijven.)
- Zowel studenthuisvesting als woonschepenligplaatsen kunnen **ook** elders in de stad mogelijk gemaakt worden.

~~Dit amendement is opgesteld om woonschepenligplaatsfunctie uit het bestemmingsplan te halen.~~

Dit amendement is opgesteld om de woonschepenligplaatsfunctie in het bestemmingsplan te halveren, evenals het maximum aantal woonschepen dat binnen de bestemming kan komen te liggen.

Ondertekening en naam:

De heer K. Iskender (PvdA)

RG-120/ 2014

Naar aanleiding van agendapunt: Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad' (RV-39)

De raad van de gemeente Almere in vergadering bijeen d.d.

Onderwerp: Deventerpad

De Raad,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat

- de situatie op het Deventerpad zeer complex en verre van normaal is;
- de portefeuillehouder toegezegd heeft een poging tot mediation tussen de belanghebbende partijen te ondernemen;
- de betrokken partijen tijd nodig hebben om ervoor te zorgen dat de horecagelegenheden aan de eisen van het nieuwe bestemmingsplan voldoen,

roept het college op

~~om de handhaving van deze eisen in het bestemmingsplan uit te stellen tot de betrokken partijen een oplossing hebben bedacht en uitgewerkt, met een maximum van uitstel van handhaving van twee jaar,~~

in dat de begunstigingstermijn in een eventuele last onder dwangsom aan de overtreders voldoende ruimte biedt om de overtredingen ongedaan te maken en dat de begunstigingstermijn niet langer dan 2 jaar zal zijn.

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

Mevrouw M.E. van Bommel (D66)

