

# Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Tussen de Vaarten

22 april 2016



## Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Overzicht reclamanten .....	4
3. Ontvankelijkheid .....	5
4. Zienswijzen.....	6
5. Ambtshalve wijzigingen.....	16
6. Overzicht wijzigingen.....	18

## 1. Inleiding

Voor u ligt de ‘Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Tussen de Vaarten’ (hierna: Nota zienswijzen). Het ontwerp bestemmingsplan (hierna: ontwerp bestemmingsplan) heeft van 21 september tot en met 2 november 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

In **hoofdstuk 2** van de Nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de reclamanten. Iedere reclamant heeft een uniek nummer gekregen. In dit overzicht kan daardoor 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 waar de reclamanten wonen of gevestigd zijn.

In **hoofdstuk 3** is 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 bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

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

## 2. Overzicht reclamanten

Nummer	Adres	Registratienummer
1	Kempenaar, Lelystad	4319693
2	Watercypressestraat, Picassostraat, Juan Grisstraat	4317457
3	Escherpad	4322315

De inhoud van de brieven van reclamanten is te vinden in het raadsinformatiesysteem op [almere.notudoc.nl](http://almere.notudoc.nl) onder het kopje 'Brieven aan de raad'.

### 3. Ontvankelijkheid

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn van terinzagelegging zijn ontvangen of deze voor het einde van de termijn van terinzagelegging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van terinzagelegging zijn ontvangen. Zienswijzen moeten zijn voorzien van gronden, de naam en adres gegevens bevatten en ondertekend zijn. Zienswijzen kunnen niet per e-mail worden ingediend, aangezien daar nog geen protocol voor is. Hiervan wordt altijd mededeling gedaan in de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De schriftelijke zienswijze van reclamant 3 was niet ondertekend. Naar aanleiding hiervan is op 5 november 2015 een brief naar hun gezonden met het verzoek dit verzuim binnen twee weken te herstellen. Op 17 november 2015 is de ondertekende zienswijze ontvangen.

Alle zienswijzen voldoen aan de voorwaarden, zijn dus ontvankelijk en hierna samengevat en van een reactie voorzien.

## 4. Zienswijzen

Hieronder volgt per zienswijze per onderdeel een samenvatting en daaropvolgend het antwoord van de gemeente.

### 1) Reclamant Kempenaar Lelystad

#### *Zienswijze 1.1 Uitgangspunten*

*Reclamant is eigenaar van het winkelpand Juan Grisstraat 42-48. Hij is van mening dat het nieuwe bestemmingsplan moet voorzien in een positieve bestemming voor alles wat in verschillende vergunningen is toegestaan en wat in 2003 in een overeenkomst met de gemeente is afgesproken. Op 13 oktober 2011 is vergunning verleend voor een supermarkt met een verkoopvloeroppervlak van 1340,7 m<sup>2</sup>. Deze vergunning is onherroepelijk. Daarna is op 25 november 2014 vergunning verleend voor vergroting van het winkelpand ten behoeve van het toevoegen van twee winkels en het vergroten en inrichten van een parkeerkelder. Tegen deze vergunning loopt nog een beroepsprocedure. Daarnaast moet het bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheden die passen binnen de ontwikkelingen in de jaren sinds de vaststelling van het nog geldende plan uit 2001. Op basis van deze twee uitgangspunten wordt verzocht het plan aan te passen.*

Reactie gemeente: dit nemen we voor kennisgeving aan, omdat dit in de volgende punten wordt besproken.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### *Zienswijze 1.2 Bouwvlak*

*In het ontwerp bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen, dat gelijk lijkt te zijn aan de aanwezige bebouwing. Alleen in dat bouwvlak is volgens de regels bebouwing mogelijk. In het nog vigerende bestemmingsplan mag maximaal 80% van het perceel worden bebouwd. In een uitspraak van de rechtbank Zwolle-Lelystad van 3 juni 2008 (Arwb 08/4) is bepaald dat 2.082 m<sup>2</sup> van het perceel mag worden bebouwd, zijnde 80% van 2.602 m<sup>2</sup>. Reclamant vindt dat het bouwvlak vergroot moet worden tot deze oppervlakte. Het in het ontwerp opgenomen verkleinde bouwvlak is een onnodige en ongewenste beperking van het toegestane oppervlak. Het kleinere bouwvlak houdt ten onrechte ook geen rekening met de in 2014 verleende vergunning voor een uitbreiding aan de voorzijde van het gebouw met twee winkels van 220 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte exclusief overige ruimten en met de in het bestemmingsplan en de Detailhandelsvisie vastgestelde grens van 1.500 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte voor een supermarkt.*

Reactie gemeente: het is juist dat de in 2014 verleende vergunning niet in het ontwerp plan is opgenomen. Dit had wel moeten. Het bouwvlak wordt daarop aangepast. Daarnaast verzoekt reclamant om vergroting van het bouwvlak tot 80% van het perceel. Dit verzoek honoreren wij niet. Uitgangspunt van dit conserverend bestemmingsplan is dat in de bestaande, feitelijke en vergunde situatie als zodanig wordt voorzien. Aan een geldend bestemmingsplan en dus de bebouwingmogelijkheid tot 80% van het perceel kunnen echter geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kan de gemeente de bouwmogelijkheden beperken. De voorschriften uit het voorheen geldende bestemmingsplan boden zeer ruime bebouwingmogelijkheden. Omdat nog niet duidelijk was waar, welke voorzieningen, in welke omvang zouden komen, was dit opgezet als een globaal eindplan. Bij de daadwerkelijke planvorming op perceelsniveau is bepaald welke voorzieningen, waar en in welke omvang gerealiseerd mochten worden. Het is niet langer wenselijk om bebouwing van dergelijke omvang mogelijk te maken. Ten eerste is er gezien de laatste in 2014 verleende vergunning redelijkerwijs geen uitbreiding meer mogelijk. Bovendien zijn er geen concrete bouwplannen om alsnog van deze mogelijkheden gebruik te willen maken. Sterker, recent in 2014 is een vergunning gevraagd en verleend voor uitbreiding van het pand. Dit moet nog, mede omdat tegen de vergunning nog een gerechtelijke procedure loopt, worden gebouwd. Niet is in te zien dat op korte termijn dan wel binnen de planperiode



nog meer uitbreiding plaats zal vinden of noodzakelijk zal zijn. Het belang van het beperken van de bouwmogelijkheden tot de recent vergunde situatie weegt zwaarder dan het belang van de ondernemer bij het behouden van onbenutte uitbreidingsmogelijkheden waarin het vorige bestemmingsplan voorzag. Gelet hierop hebben wij het bouwvlak, zoals vergund in 2014, gelet op de goede ruimtelijke ordening, overgenomen.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door het bouwvlak op het perceel Juan Grisstraat 42-48 aan te passen overeenkomstig de in 2014 verleende vergunning.

### **Zienswijze 1.3 Toegestaan gebruik**

*In het nog geldende bestemmingsplan '2L, Tussen de Vaarten' is het perceel bestemd voor 'gemengde doeleinden'. De volgende functies zijn daarin toegestaan: (gestapelde) woningen, detailhandel, dienstverlening, bedrijven, horeca en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. In het ontwerp bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'gemengd-1', maar de gebruiksmogelijkheden zijn ten onrechte beperkt. Op het perceel ligt de aanduiding 'wonen-uitgesloten' en de mogelijkheden voor horeca en bedrijven zijn verlaagd van respectievelijk categorie 2 naar 1 en van categorie 2 naar B. Reclamant meent dat de gebruiksmogelijkheden ten minste gelijk dienen te zijn aan die van het vigerende plan. Dat ter plaatse feitelijk nu een supermarkt is gevestigd, maakt dit niet anders. Voor reclamant moet het mogelijk blijven, als daar aanleiding voor is, het pand te gebruiken ten behoeve van andere vormen van gebruik.*

Reactie gemeente: in het antwoord bij zienswijze 1.2 is al aangegeven dat de gemeente in beginsel de feitelijk, bestaande en vergunde situatie overnemen en dat op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle belangen dit kan worden gewijzigd. Op basis van de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (GVV) uit 2010 gaat de gemeente bij vestigingslocaties niet langer uit van functiescheiding, maar van functiemenging. Gelet hierop willen we zoveel mogelijk functies in het gebouw toestaan, ook gelet op de bestemming 'gemengd' uit het vorige bestemmingsplan. Daarom is ook de functiemengingslijst uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' 2009 van toepassing verklaard voor dit plan. Daarin wordt voor bedrijven niet meer uitgegaan van categorieën 1 en 2, maar van A en B. Over het algemeen komt categorie 2 overeen met categorie B. Gelet hierop is niet in te zien dat de gebruiksmogelijkheden met het nieuwe plan zijn beperkt. Bovendien is het plan flexibel, zodat functies uit een hogere categorie die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie, ook zijn toegestaan met een afwijking. Ten aanzien van horeca is het op grond van de Horecanota uit 2000 toegestaan om in het gebouw slechts horeca uit categorie 1 toe te staan. Reden hiervoor is dat het op grond van de Horecanota een woon- en consolidatiegebied betreft. In een buurtwinkel, zoals dit pand, is in beginsel horeca uit categorie 2 mogelijk, maar volgens de Horecanota ligt een bestaande buurtwinkel in een consolidatiegebied en daar is geen nieuwe horeca toegestaan. Daarom is alles overwegende slechts horeca categorie 1 toegestaan. Daarbij is betrokken dat reclamant geen concrete bouwplannen voor de functies die nu zijn beperkt heeft ingediend of dat hij heeft aangegeven deze in te gaan dienen. Reclamant wil slechts de onbenutte mogelijkheden behouden. Gelet op de feitelijk bestaande en vergunde situatie is het dan ook niet te verwachten of aannemelijk dat binnen de planperiode op deze locatie woningen zullen worden gerealiseerd. Dit geldt te meer, nu recent in 2014 een vergunning is verleend voor uitbreiding van het bestaande gebouw met twee winkels op de begane grond en kantooruimte op de 1<sup>e</sup> etage. Er is volgens de gemeente geen enkele aanleiding om de onbenutte mogelijkheden voor woningbouw uit het nog geldende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan te regelen.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 1.4 Verschrijving**

*Op de verbeelding komen op het perceel van reclamant de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – 1' en 'specifieke bouwaanduiding – zonder gebouwen' voor. Deze worden niet in de regels beschreven. Er lijkt sprake van een verschrijving. Deze aanduidingen moeten dus worden geschrapt.*

Reactie gemeente: in het concept ontwerp plan waren deze aanduidingen op de verbeelding opgenomen. Bij het opstellen van het ontwerp plan was besloten dat de aanduidingen niet langer noodzakelijk waren. Per abuis zijn ze niet van de verbeelding verwijderd. De aanduidingen zullen worden geschrapt.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door de aanduidingen 'sdh-1' en 'sba-zg' van de verbeelding te verwijderen.

### **Zienswijze 1.5 Verdieping en bouwhoogte**

*De op grond van de bestemming toegestane functies zijn volgens de regels uitsluitend op de begane grond mogelijk, maar het gebouw beschikt over een verdieping, waarin kantoren en een kantine zijn gevestigd. De toegestane functies voor de begane grond moeten ook op de verdieping toegestaan zijn. Daarbij komt dat in de stedenbouwkundige randvoorwaarden, die golden bij de aankoop van het perceel, is bepaald dat het gebouw drie bouwlagen mag bevatten. De uitvoering ervan is zinledig, als die bouwlagen niet kunnen worden gebruikt.*

Reactie gemeente: het klopt dat het gebouw over een verdieping beschikt waar de gemengde functies ook zijn toegestaan volgens het vorige bestemmingsplan. Het gebruik ten behoeve van die functies wordt in de regels daarom op de verdieping mogelijk gemaakt. De functie kantoor is alleen voor de 1<sup>e</sup> etage vergund en niet voor de begane grond. Dit was ook niet in het vorige bestemmingsplan mogelijk op de begane grond. Er is geen reden deze functie ook op de begane grond toe te staan.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door aan artikel 4.1 'Gemengd-1' een nieuw sublid h toe te voegen: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1':

1. ook voor kantoor;
2. in afwijking van het bepaalde onder lid 4.1 sub g zijn de onder a tot en met f genoemde functies ook en de in sub h onder 1 genoemde functie uitsluitend toegestaan op de eerste verdieping;

### **Zienswijze 1.6 Archeologie**

*De gronden rond het bouwvlak hebben ten onrechte de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' gekregen. Bij de bouw van het huidige pand hebben ook grondwerkzaamheden plaatsgevonden. Daarbij zijn geen archeologische resten aangetroffen en die zullen hierdoor ook niet meer worden aangetroffen. Bovendien mag reclamant met de verleende vrijstelling uit 2014 op de gronden aan de voorzijde van het gebouw een in- en uitrit realiseren zonder archeologische voorwaarden. Deze dubbelbestemming op het perceel heeft geen zin, is onnodig belastend en dient daarom niet aan deze gronden te worden toegekend.*

Reactie gemeente: op de gemeente rust de plicht om zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in het gebied, alvorens daaraan bestemmingen en concrete bouwregels te koppelen. Om te kunnen bepalen of bescherming van te verwachten of aanwezige archeologische waarden noodzakelijk is, is onderzoek nodig. Dit onderzoek bestaat uit het raadplegen van beschikbaar beleid en kaartmateriaal. Uit de Archeologische Beleidskaart Almere, behorend bij de Nota Archeologische Monumentenzorg uit 2016 en de Archeologieverordening 2016 (zie beleidskader in bijlage 1 bij de plantoelichting) blijkt dat op het perceel te verwachten archeologische waarden aanwezig zijn. Mede gelet op het conserverend karakter kan de gemeente er in redelijkheid voor kiezen om hierbij aan te sluiten. Daarbij is van belang dat niet is aangetoond dat er dusdanige roering in de gronden heeft plaatsgevonden dat er op het perceel geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht. Alleen de



gronden onder het bestaande pand zijn vanwege de mogelijke verstoring vrij van archeologische waarden. Dit is voor de onbebouwde delen van het perceel niet aannemelijk. Voor de verleende omgevingsvergunning in 2014 (de uitbreiding van het pand aan de voorzijde en de aanleg van de in- en uitrit) is op grond van de Archeologieverordening geen archeologievergunning of vrijstelling afgegeven. Daarom is het aannemelijk op basis van de Archeologische Beleidskaart Almere dat er zich op de betreffende gronden nog archeologische gronden kunnen bevinden. Gelet hierop is het opnemen van een dubbelbestemming 'waarde-archeologie 1' in redelijkheid ruimtelijk aanvaardbaar. Dit is niet onnodig belastend voor reclamant, omdat het als gezegd verplicht is voor de gemeente om de te verwachten archeologische waarden te beschermen, indien blijkt dat deze zich in de grond kunnen bevinden. Overigens geldt voor deze dubbelbestemming een vrijstelling van archeologisch onderzoek tot een oppervlakte van een bouwwerk tot 500 m<sup>2</sup>.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 1.7 Erfafscheidingen**

*De planregels van het ontwerp bestemmingsplan bepalen dat erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m hoog mogen zijn. Aan de achterzijde van het gebouw is de feitelijke situatie echter anders: conform het nog geldende bestemmingsplan is daar een hogere erfafscheiding gebouwd. De planregels moeten overeenkomstig aangepast worden.*

Reactie gemeente: In het vorige bestemmingsplan '2L, Tussen de Vaarten' is opgenomen dat de erfafscheiding bij de supermarkt 3,5 m hoog mag zijn. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan conform de feitelijke situatie aangepast.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door aan artikel 4.2 'Gemengd-1' na sub l een nieuw sublid m toe te voegen: in afwijking van het bepaalde onder sub k en l: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte 3,5 m. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' komt op de verbeelding op de plek van de huidige, hogere erfafscheiding.

### **Zienswijze 1.8 Maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

*De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is bepaald op 3m. De huidige overkapping voor het laad- en loshof aan de achterzijde van het gebouw is hoger en conform het nog vigerende plan gebouwd. Tenminste de hoogte uit het nog vigerende plan moet toegestaan blijven.*

Reactie gemeente: Dit verzoek wordt overgenomen. Dit is conform de feitelijke en vergunde situatie en het overnemen daarvan is op grond van het conserverend karakter van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door aan artikel 4.2 'Gemengd-1' na sub u een nieuw sublid v toe te voegen: in afwijking van het bepaalde onder 4.2 sub u: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mag de bouwhoogte van een overkapping maximaal 6,5 m bedragen. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' komt op de verbeelding op de plek van de huidige, hogere overkapping.

## **2) Reclamant Watercypressestraat, Picassostraat, Juan Grisstraat**

### **Zienswijze 2.1 Inleiding**

*In het nog geldende bestemmingsplan is het perceel Juan Grisstraat 42-48, voor zover relevant, bestemd voor 'detailhandel'. Een supermarkt van 1.200 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (hierna bvo) en detailhandel van 200 m<sup>2</sup> vvo is toegestaan. Zelfstandige kantoorruimte mag niet. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen oppervlakte van het bouwvlak is in overeenstemming met de oppervlakte die in het geldende plan is opgenomen. In 2006 heeft reclamant onder 1 een vergunning gekregen voor*

*een bouwwerk van ca. 1.864 m<sup>2</sup> bvo met daarin een supermarkt en twee kleine winkels. Door de twee winkels illegaal bij de supermarkt te betrekken is een supermarkt van 1.814 m<sup>2</sup> bvo ontstaan. Het college van Almere heeft in 2011 vrijstelling verleend voor de legalisatie van deze samenvoeging. Dat reclamant onder 1 dit altijd al van plan was, blijkt uit de vergunningsaanvraag uit 2006 voor een supermarkt van ca. 2.046 m<sup>2</sup>. Reclamant onder 1 heeft tweemaal (in 2007 en 2010) verzocht om de kantoorruimten op de verdieping zelfstandig te mogen exploiteren en de twee winkels bij de supermarkt te betrekken. Beide keren heeft de gemeente dit geweigerd, omdat het niet paste in de Detailhandelsvisie 2004, waarin een supermarkt in een woonwijk maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bvo mocht bedragen en niet in het stedenbouwkundig plan (te groot voor deze locatie in verhouding tot de woonomgeving). De gevraagde parkeergarage en de in- en uitrit ervan op de Juan Grisstraat leidt tot een onoverzichtelijke en onveilige situatie. Bij besluit van 25 november 2014 is deze aanvraag opeens wel vergund: de aanvraag zou alleen betrekking hebben op het toevoegen van twee winkels aan de supermarkt en het in gebruik nemen van de begane grond. De vvo van de supermarkt zou niet wijzigen. Hiertegen loopt nog een beroepsprocedure van reclamant. Het nieuwe bestemmingsplan gaat verder. Het bouwvlak is ca. 1.600 m<sup>2</sup> groot en na verlenen van binnenplanse afwijking kan dat nog eens 10% meer worden. Met een toegestane bouwhoogte van 9 m zijn twee verdiepingen mogelijk. De planregeling maakt het verder mogelijk dat één of meer supermarkten kunnen worden gebouwd van 1.500 m<sup>2</sup> vvo, wat aanzienlijk meer is dan nu kan volgens het nog geldende plan. Niet uitgesloten is dat ondersteunende functies in de kelder of op de verdieping worden gebouwd, zodat verruiming van de supermarkt tot 1.500 m<sup>2</sup> mogelijk is. Ook laat het nieuwe plan toe dat verschillende winkels, bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd kunnen worden in het gebouw. Deze zijn niet in bruto- of verkoopvloeroppervlakte begrensd, zodat opslag en kantoorfuncties ook op de verdieping mogelijk zijn. Er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van deze functies voor het woon- en leefklimaat. Ook kan het gebouw worden uitgebreid op grond van de in november 2014 verleende vergunning, omdat deze uitbreiding onder het overgangsrecht valt.*

**Reactie gemeente:** dit nemen we voor kennisgeving aan, omdat dit in de volgende punten wordt besproken.

**Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.**

### ***Zienswijze 2.2 Raad is niet gebonden aan laatste beslissing college***

*De gemeenteraad is bij dit nieuwe bestemmingsplan niet gebonden aan de beslissing van het college over de aanvraag in november 2014. Dit besluit is namelijk niet onherroepelijk en ook nog niet gerealiseerd. De raad mag beslissen om het complex terug te brengen tot de omvang die in overeenstemming is met het vastgestelde beleid. Dit geldt ook voor de in 2011 verleende vrijstelling. Volgens vaste jurisprudentie moeten bestaande legale activiteiten in een opvolgend bestemmingsplan worden overgenomen. Daar bestaan uitzonderingen op: ingeval de vrijstelling niet meer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening op basis van nieuwe inzichten (nieuwe belangenafweging) of ingeval sprake is verandering van omstandigheden. Volgens reclamant is één van deze uitzonderingen van toepassing. Het college heeft in strijd met het detailhandelsbeleid een verruiming van de supermarkt toegestaan. Na het verlenen van de vrijstelling heeft uw raad detailhandelsbeleid opgesteld, waarin duidelijk de grenzen voor supermarkten in Almere zijn vastgelegd. Door deze grenzen niet toe te passen in dit geval, wordt één supermarkt aanzienlijk bevoordeeld ten opzichte van andere supermarkten. Dit geldt des te meer, nu de verleende vrijstelling ook in strijd met het toen geldende detailhandelsbeleid een verruiming van de supermarkt heeft toegestaan. Dit maakt beperking van de bestaande rechten gerechtvaardigd.*

**Reactie gemeente:** De afgelopen jaren zijn voor het perceel Juan Grisstraat 42-48 van reclamant 1 diverse vergunningen aangevraagd en daarover door de gemeente besluiten genomen. Op 27 december 2005, verzonden 12 januari 2006, is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een supermarkt met kantine en twee winkels op de begane grond en een kantoor ten behoeve van derden op de eerste etage (kenmerk 50485). Bij besluit van 16 januari 2006, verzonden 1 februari 2006, is een bouwvergunning verleend voor het realiseren van een casco-parkeerkelder onder de supermarkt (kenmerk 51238). Vervolgens is op 24 juli 2006 een aanvraag bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase ingediend ten behoeve van het vergroten van het gebouw met

ca. 200 m<sup>2</sup> overige winkels aan de entreezijde en het inrichten van de parkeergarage met inrit, trappenhuis en ligt. Ook de oppervlakte van de eerste etage wordt vergroot. Deze aanvraag (kenmerk 60987) is geweigerd. Echter het beroep daartegen is in 2011 gegrond verklaard (nr. 2010011549/1/H4). Daarom is een nieuw besluit noodzakelijk. Op 5 december 2011 is een omgevingsvergunning afwijking planologisch gebruik verleend voor het inpandig vergroten van de vvo van de supermarkt tot maximaal 1340 m<sup>2</sup>, zodat de hele begane grondvloer hiervoor gebruikt kan worden. Op 30 oktober 2013 zijn gewijzigde bouwtekeningen ingediend, waarbij de verkoopvloeroppervlakte van de overige winkels terug is gebracht van 221 m<sup>2</sup> naar 220 m<sup>2</sup>. Deze wijziging is ondergeschikt, zodat nog steeds gesproken kan worden van hetzelfde bouwplan uit 2006. Op 25 november 2014 is alsnog de bouwvergunning verleend op de aanvraag van 24 juli 2006, die eerder was geweigerd (kenmerk 60987). De bij vergunning van 5 december 2011 vergunde verkoopvloeroppervlakte van 1340,7 m<sup>2</sup> is ongewijzigd.

Met reclamant is de gemeente het mee eens dat de raad hierover mag beslissen en daarbij een eigen afweging mag maken. Ook is de gemeente het erover eens dat bestaande legale activiteiten in een bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Volgens vaste jurisprudentie betekent dit dat verleende bouwvergunningen, gelet op de rechtszekerheid, in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen moeten worden. Dit is slechts anders, indien dit gebruik op basis van nieuwe inzichten niet meer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de vergunde, gevestigde belangen. Reclamant acht één van deze uitzonderingen van toepassing. Na 2011 heeft de raad in 2014 detailhandelsbeleid opgesteld, waarin de grenzen voor supermarkten zijn vastgelegd. Door deze grenzen niet toe te passen in dit geval wordt één supermarkt volgens reclamant aanzienlijk bevoordeeld ten opzichte van andere supermarkten. Dit geldt des te meer, nu de verleende vrijstelling in strijd met het toen geldende detailhandelsbeleid een verruiming van de supermarkt heeft toegestaan. Dit maakt beperking van de bestaande rechten gerechtvaardigd. Deze redenering kan de gemeente niet volgen. Ten eerste is de vrijstelling uit 2011 onherroepelijk en heeft reclamant daartegen geen bezwaren ingediend. In de Detailhandelsvisie 2014 is bepaald dat de winkelvloeroppervlakte (= verkoopvloeroppervlakte) van een supermarkt - dus ook die van reclamant - 1.500 m<sup>2</sup> mag bedragen. De in 2011 vergunde verkoopvloeroppervlakte bedraagt (zo is door de rechter bevestigd) 1.340,7 m<sup>2</sup>. Dit is ruim 150 m<sup>2</sup> minder dan volgens het beleid is toegestaan. Van aanzienlijke bevoordeling ten opzichte van andere supermarkten is geen sprake. Bovendien is het beleid juist verruimd. In 2005 was een supermarkt van maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte toegestaan, in 2011 was dit maximaal 1.400 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte en sinds 2014 is dit 1.500 m<sup>2</sup>. De in 2011 toegestane verkoopvloeroppervlakte van 1340,7 m<sup>2</sup> voldoet dus ruimschoots aan het huidige detailhandelsbeleid. Niet is in te zien dat de gemeente op basis van de huidige, nieuwe inzichten deze oppervlakte niet zou moeten overnemen in het nieuwe bestemmingsplan. De uitzonderingen zijn dus niet van toepassing.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 2.3 Onvoldoende onderzoek**

*Met het nieuwe bestemmingsplan worden in het complex nieuwe functies toegestaan: meerdere supermarkten, winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven tot 1.670 m<sup>2</sup> vvo. Artikel 4.6 van de planregels voorziet verder in een wijzigingsbevoegdheid voor zwaardere bedrijven en horeca. Hierdoor zijn functies mogelijk met een vergaande invloed op het woon- en leef en/ of ondernemersklimaat van reclamant. Volgens vaste jurisprudentie moeten de gevolgen van het toestaan van nieuwe functies met de maximale mogelijkheden inclusief afwijkingen, zowel volgens het oude als het nieuwe bestemmingsplan, moet zijn onderzocht. Doordat dit onderzoek ontbreekt, blijven de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamant onderbelicht, met name ten aanzien van de aspecten geluid, verkeer, verlichting en parkeren.*

Reactie gemeente: uitgangspunt van een conserverend bestemmingsplan, zoals deze, is

dat de bestaande, legale en feitelijke situatie en/ of gebruiksmogelijkheden van een nieuwe, actuele regeling wordt voorzien. Het is dus gericht op beheer van de bestaande situatie. Concrete plannen worden ook meegenomen, voor zover dit tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan kan worden beoordeeld. Ook dient rekening te worden gehouden met gewijzigde wet- en regelgeving. Gelet hierop zijn in het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel Juan Grisstraat de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit de geldende bestemming van het bestemmingsplan '2L, Tussen de Vaarten' overgenomen. Verder is het vaste jurisprudentie dat als de gebruiksmogelijkheden niet relevant afwijken van de mogelijkheden onder het vorige bestemmingsplan, zoals in dit geval, en aannemelijk is dat de functies geen onaanvaardbare gevolgen hebben, nadere onderzoeken naar verkeershinder, parkeerhinder, geluidhinder ed. achterwege kunnen worden gelaten. De beweringen dat nieuwe functies worden toegestaan en dat onderzoek nodig is, zijn dus niet juist dan wel niet onderbouwd.

Artikel 4.6 –wijzigingsbevoegdheid voor zwaardere bedrijven- was ook al in het geldende bestemmingsplan '2L, Tussen de Vaarten' opgenomen (zie artikel 5 lid 5). Dit is overgenomen gelet op het conserverend karakter van het nieuwe bestemmingsplan. Bovendien is deze wijzigingsbevoegdheid een algemeen gebruikelijke bevoegdheid om op flexibele wijze de categorie-indeling van bedrijven en horecavestigingen te kunnen wijzigen, indien een wijziging van de milieubelasting ervan daartoe aanleiding geeft. De wijzigingsbevoegdheden zien niet op een specifieke locatie en beogen een soepele aanpassing van gewijzigde omstandigheden mogelijk te maken. Niet beoogd is bedrijven of horeca toe te staan via deze bevoegdheden die meer hinder veroorzaken. Beoogd is om indien de milieubelasting wijzigt, de categorie-indeling hierop te kunnen aanpassen. Hiermee kan op relatief eenvoudige wijze worden ingespeeld op gewijzigde omstandigheden en kunnen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze worden toegepast. Niet is in te zien dat dit een vergaande invloed heeft op woon- en leefklimaat of ondernemersklimaat van reclamant 2. Immers, een horecavestiging of bedrijf dat eerst een hogere categorie betrof, is door gewijzigde milieubelasting in feite te beschouwen als een lagere categorie. Daarnaast woont reclamant (particulieren) of houdt reclamant zijn bedrijf op een zodanige afstand dat van onevenredige hinder geen sprake zal zijn bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Het woon- en leefklimaat of ondernemersklimaat worden derhalve niet onaanvaardbaar aangetast. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is verder een bevoegdheid en geen plicht. Daarbij zal de gemeente altijd moeten afwegen in hoeverre bij de aanpassing van de categorieën sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook worden relevante feiten en af te wegen belangen hierin meegewogen, alvorens in te stemmen met de wijziging. Bovendien is op de toepassing van de bevoegdheid afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, zodat belanghebbenden rechtsmiddelen kunnen aanwenden. Het is op dit moment planologisch aanvaardbaar geacht om deze wijzigingsbevoegdheden over te nemen.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### **Zienswijze 2.4 Strijd met VNG-normen**

*De locatie van de supermarkt ligt veel dichterbij de aangrenzende woningen dan op grond van de VNG-normen is toegestaan.*

Reactie gemeente: In het antwoord bij zienswijze 2.2 is aangegeven dat de gemeente de verleende vergunningen en vrijstellingen of afwijkingen in het nieuwe bestemmingsplan heeft overgenomen. De afweging in hoeverre een supermarkt hier ruimtelijk inpasbaar is, heeft derhalve al plaatsgevonden. Daarnaast is niet in te zien welk belang reclamant hierbij heeft. Immers, reclamant is niet woonachtig in woningen of houden geen bedrijf grenzend aan de supermarkt. Twee van haar cliënten betreffen de eigenaar en exploitant een concurrerende supermarkt, die op ruim 1,5 km afstand (hemelsbreed) van de supermarkt in kwestie liggen. De andere twee cliënten wonen op respectievelijk



ca. 55 m en 35 m. Dat voldaan is aan de VNG-normen is evident: op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn deze bouwkundig afgescheiden van woningen toegestaan. Daaraan is voldaan ten opzichte van de woningen van reclamant. Deze afstandsnormen gelden niet voor afstanden tussen bedrijven onderling. De VNG-normen strekken derhalve niet ter bescherming van de belangen van reclamant.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 2.5 Leegstand**

*Niet onderzocht zijn de gevolgen voor de leegstand als gevolg van de functiewijzigingen van het complex naar functies kantoor, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel. Ook als de Ladder van Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro) niet van toepassing is, is het verplicht om te onderzoeken of het toevoegen van 1.670 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte uitvoerbaar is en in het kader van een goede ruimtelijke ordening om af te wegen of het toevoegen van deze functies niet tot een onaanvaardbare leegstand zal leiden. Relevant hierbij is dat uit de RO visie werklocaties 2015 van de provincie Flevoland blijkt dat Almere een kantorenareaal heeft van 600.000 m<sup>2</sup>. De leegstand neemt toe van 12% in 2010 tot 23% in 2014. De provincie vindt dat de harde voorraad teruggebracht moet worden. Kantoren mogen alleen nog in gebieden met een kansrijk perspectief en na afweging langs de Ladder. Ook de bestaande voorraad moet worden verminderd. De winkelleegstand bedraagt 11% en is hoger dan wenselijk. Nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed moet worden beperkt en nieuwbouw mag alleen als dit echt noodzakelijk is en er voldoende marktruimte is.*

Reactie gemeente: voor de functie kantoor (uitsluitend op de 1<sup>e</sup> etage, zie reactie gemeente bij zienswijze 1.5) is al eerder vergunning verleend. Deze vergunning wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Niet valt in te zien waarom nader onderzoek nodig is. Bovendien is alleen vergunning verleend voor kantoorfuncties op de 1<sup>e</sup> etage en niet op de begane grond. De andere functies waren al mogelijk in het vorige bestemmingsplan. Deze functies worden overgenomen, mede gelet op het feit dat de bebouwing al is gerealiseerd dan wel vergund.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 2.6 Detailhandelsbeleid**

*De omvang van de supermarkt is in strijd met de Detailhandelsvisie 2014. Daarin is bepaald dat niet-dagelijkse detailhandel wordt geconcentreerd in of aan het stadscentrum of stadsdeelcentra. Dit betekent dat dit daarbuiten zoveel mogelijk wordt beperkt. De locatie van de supermarkt aan de Juan Grisstraat is een solitaire supermarkt. Door de ruime planregeling kan het echter een buurtwinkelcentrum worden: er is namelijk geen beperking aan het aantal supermarkten, horecavestigingen of detailhandel. De ontwikkeling van een solitaire supermarkt naar een winkelcentrum staat haaks op de bedoeling van de visie. Daarom wordt verzocht alleen een supermarkt toe te staan en de overige functies te laten vervallen. Voorheen was de vvo van een supermarkt in een buurtwinkelcentrum beperkt tot 1.200 m<sup>2</sup> en in een wijkwinkelcentrum tot 1.500 m<sup>2</sup>. In het Detailhandelsvisie 2014 is dit versoepeld en geldt in beide gevallen een maximum van 1.500 m<sup>2</sup> vvo. Randvoorwaarden zijn dat de uitbreiding fysiek/ ruimtelijk aanvaardbaar is, gebouw goed bereikbaar ook voor laden en lossen en er voldoende parkeerplaatsen zijn. In het nieuwe plan is dit niet aangetoond. Verruiming is volgens het beleid alleen bedoeld om buurtwinkelcentra voldoende trekkracht te geven. Door de oppervlakte van deze solitaire supermarkt te verruimen wordt juist het tegenovergestelde bereikt: het wordt een concurrent van een buurtwinkelcentrum en beperkt de trekkracht ervan. De verruiming mag dus niet worden toegestaan en de vvo moet worden bepaald op maximaal 1.200 m<sup>2</sup>. Om te voorkomen dat het magazijn in de bestaande winkelruimte wordt verplaatst naar de kelder, zodat de bestaande winkelruimte - wellicht vergunningsvrij - kan worden vergroot, wordt verzocht in het bestemmingsplan vast te leggen dat het magazijn op de begane grond moet worden gevestigd. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 10%, waarmee de vvo kan worden vergroot tot 1.500 m<sup>2</sup>, is in strijd met het beleid. Verzocht wordt te bepalen dat deze afwijkingsmogelijkheid niet geldt voor het overschrijden van de vvo.*

Reactie gemeente: in het bestemmingsplan zijn de verleende vergunningen en

vrijstellingen of afwijkingen overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan (zie ons antwoord bij zienswijze 2.2). De huidige supermarkt past daarnaast in de Detailhandelsvisie 2014: het is niet groter dan 1.500 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte. Het verzoek van reclamant aan de gemeente om te voorkomen dat de winkelruimte wordt verplaatst naar de kelder wordt niet gehonoreerd. Ten eerste is dit niet in strijd met de Detailhandelsvisie. Daarnaast mag de verkoopvloeroppervlakte van de supermarkt nooit meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bedragen. Dit is ook vastgelegd in de planregels.

Wel zal de 10% afwijkingmogelijkheid niet meer van toepassing zijn op de verkoopvloeroppervlakte van de supermarkt. Immers, het maximum is op grond van de Detailhandelsvisie 2014 1.500 m<sup>2</sup> en daarvan wil de gemeente niet afwijken. De regels worden hiervoor gewijzigd. Verder stelt de Detailhandelsvisie dat detailhandel, behoudens het winkelcentrum aan de Rembrandtweg, de supermarkt aan de Juan Grisstraat en als aan-huis-verbonden bedrijf, niet wenselijk is. Ook nieuwe supermarkten van meer dan 500 m<sup>2</sup> zijn niet wenselijk. Daarom is de regels opgenomen dat in het plangebied maximaal twee supermarkten zijn toegestaan. Andere detailhandel is beperkt tot het huidige winkelcentrum, tot maximaal 220 m<sup>2</sup> op het perceel Juan Grisstraat 42-48 (dit is conform de verleende vergunning en het vorige bestemmingsplan '2L' bij toepassing van de 10% vrijstellingsmogelijkheid) en maximaal 25 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte in een woning.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door:

- in artikel 4.1 'Gemengd-1' wordt sub b gewijzigd: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' ook voor detailhandel;
- aan artikel 4.2 'Gemengd-1' wordt na sub d een nieuw sublid e toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'maximum verkoopvloeroppervlakte' is detailhandel tot maximaal 1.720 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte toegestaan, waarvan maximaal 1.500 m<sup>2</sup> ten behoeve van een supermarkt;
- in artikel 4.3 'Gemengd-1' wordt na sub a een nieuw sublid b toegevoegd: binnen de bestemming 'gemengd-1', voor zover aangeduid als 'detailhandel', zijn maximaal twee supermarkten toegestaan met een verkoopvloeroppervlakte van elk maximaal 1.500 m<sup>2</sup>;
- aan artikel 23.1 onder a (Algemene afwijkingsregels) wordt het volgende toegevoegd: met dien verstande dat dit niet van toepassing is op de verkoopvloeroppervlakte van een supermarkt, zoals genoemd in artikel 4 'Gemengd-1'.
- de aanduidingen 'detailhandel' en een maatvoeringsaanduiding 'vvo' worden op de verbeelding gezet op het perceel Juan Grisstraat 42-48.

### 3) Reclamant Escherpad

#### *Zienswijze 3.1 Woonschepenhaven Escherpad*

*In het nog geldende bestemmingsplan '2I, Tussen de Vaarten' was sprake van een haven voor varende woonschepen, waarin criteria werden genoemd voor toewijzing van de ligplaatsen. Bij collegebesluit van 6 april 1999 zijn nadere selectiecriteria opgelegd voor authentieke varende woonschepen zoals het moet gaan om categorie A/B/C historische bedrijfsvaartuigen of vaartuigen die algeheel karakter hebben van een voormalig bedrijfsvaartuig, totaal aanzicht doet geen afbreuk aan de algehele beeldkwaliteit van de haven, voorschip/romp/midden/achtersteven/stuurhut/dek/ den/roef/opbouw zijn origineel. Het oude bestemmingsplan "2I, Tussen de Vaarten" is verlopen en deze selectiecriteria zijn vervallen verklaard en vervangen door de 'Nadere regels ligplaatsen van vaartuigen in Almere'. In het ontwerp bestemmingsplan 'Tussen de Vaarten' is het uitgangspunt van een haven voor varende woonschepen met historisch karakter, verdwenen. Alleen overgebleven is de omschrijving: een voormalig bedrijfsvaartuig (geen drijvende bak met daarop een woning, zoals een woonark). Dit dekt de lading niet. Alle nadere criteria uit het nog geldende plan die het historisch karakter waarborgden zijn verdwenen. Ook de nadere regels ligplaatsen van vaartuigen in Almere stellen geen waarborgende criteria. Dit kan betekenen dat de woonschepen verbouwd kunnen worden zodat ze niet meer origineel of in lijn met algemene karakter van het voormalige historische bedrijfsvaartuig zijn. Hierdoor zouden*



*vaartuigen met daarop een woning (soort woonark) gebouwd kunnen worden. Er zijn al twee locaties in Almere voor dergelijke vaartuigen en voor- en achtersteven kunnen op de kant liggen (ontstaan van een soort caravanpark) terwijl de elders gelegen woonarken parallel aan de oever liggen. Het nieuwe bestemmingsplan behoeft daarom een aanscherping conform het oorspronkelijk uitgangspunt: behoud van het historisch karakter van de schepen. In ieder geval dienen de volgende criteria in het bestemmingsplan te worden opgenomen:*

- goed onderhouden voorschip, romp, midden- en achtersteven die origineel dienen te zijn of in lijn aangepast, waarbij op één onderdeel uitzondering gemaakt kan worden, mits dit algehele karakter niet aantast;*
- goed onderhouden stuurhut, dek en den, roef en opbouw die origineel is of in lijn aangepast.*

*Toetsing moet vooraf plaatsvinden door een schouwcommissie onder leiding van bijvoorbeeld de deelgenoten van de woonschepenhaven, zoals thans ook in de koop- en leveringsakten is vermeld en waarnaar in het bestemmingsplan verwezen moet worden.*

Reactie gemeente: Het collegebesluit van 6 april 1999 gaat over de voorwaarden voor de uitgifte van gronden aan potentiële kopers van ligplaatsen. De daarin genoemde criteria zijn privaatrechtelijk van aard. Dit heeft daarom geen gevolgen voor of doorwerking in de planologische regels, die in het bestemmingsplan staan. Deze criteria staan daarom ook niet in de voorschriften van het nog geldende bestemmingsplan '2I, Tussen de Vaarten', dat na het collegebesluit van 6 april 1999 is vastgesteld (11-11-1999). In de voorschriften van dat plan stond slechts dat het maximaal 20 varende woonschepen mogen zijn en 10 aanlegsteigers van 30 m. De criteria zijn wel vermeld in de toelichting, maar die is niet juridisch bindend.

In het ligplaatsenreglement van 1997 dat gold ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan '2I' stonden de criteria ook niet genoemd. Dit reglement is in 2013 vervangen door de 'nadere regels ligplaatsen van vaartuigen in Almere'. Ook hierin zijn de criteria, waar reclamant op doelt, niet opgenomen. Bij vaststelling van deze regels zijn zelfs in het kader van de deregulering overbodige regels geschrapt; zo is bijvoorbeeld de ligplaatsvergunning afgeschaft. Niet is in te zien waarom deze regels nu wel in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Dit betekent ook dat in de regels niet zal worden verwezen naar toetsing vooraf door een schouwcommissie.

Echter, het nieuwe bestemmingsplan is een zogenaamd actualisatieplan, waarin de bestaande, legale situatie wordt overgenomen. Daarom zal in de regels duidelijker worden aangegeven dat uitsluitend (historische) woonschepen in deze haven zijn toegestaan en worden in de regels woonarken uitgesloten. Hier wordt niemand door benadeeld, omdat er momenteel slechts historische woonschepen liggen en andersoortige schepen of woonarken niet mogelijk zijn op grond van privaatrechtelijke regelingen. Verder is ruimtelijk van belang dat woonarken veelal uit twee bouwlagen bestaan. Aangezien de huidige ligplaatsen zodanig zijn gesitueerd dat woonschepen met de lange zijde aan de zonzijde liggen, zal een woonark met een hoogte van twee bouwlagen, mede gelet op de onderlinge afstand tussen de woonschepen van 3-5 m, leiden tot onevenredige zonlichtbeperkingen. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door het begrip 'woonschip' aan te passen en het begrip 'woonark' toe te voegen in artikel 1 van de planregels.

## 5. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het 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. Het betreft relatief veel wijzigingen, maar dat komt omdat alle standaardregels recent zijn gecheckt en waar nodig ge-updated.

### *Regels*

- op grond van de nieuwste standaard wordt artikel 1.37 'erfbouwing' geschrapt en vervangen door artikel 1.19 'bijbehorend bouwwerk'. In elke planregel is het woord erfbouwing vervangen door bijbehorend bouwwerk.
- artikelen 1.41 'gevel' is toegevoegd op grond van de nieuwste standaard.
- artikelen 1.61 'ondergeschikte detailhandel' en 1.62 'ondergeschikte horeca' zijn aangepast aan de nieuwste standaard.
- artikel 1.63 'ondergeschikte workshops' is toegevoegd.
- artikel 1.74 'risicovolle inrichting' is aangepast aan de nieuwste standaard;
- aan artikelen 4.1 Gemengd-1, 5.1 Gemengd-2, 6.1 Gemengd-3, 8.1 Maatschappelijk, 9.1 Sport zijn de functies ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca en ondergeschikte workshops toegevoegd.
- de mogelijkheid voor het plaatsen van kleinschalige windmolens op of aan de gevel van een hoofdgebouw wordt anders geregeld. Er is een standaardregel opgenomen in artikel 23.1 sub e (algemene afwijkingsregels). Voor zover in de artikelen 4, 5, 6, 8, 9, 14, 15 iets over windmolens was geregeld, zijn deze geschrapt.
- aan artikel 4.2 'Gemengd-1' is toegevoegd een regeling met betrekking tot bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de functie wonen (subleden f tot en met j);
- aan artikel 4.4 'Gemengd-1', artikel 6.4 'Gemengd-3' en artikel 14.4 'Wonen-1' is toegevoegd dat via afwijking afhaalpunten zijn toegestaan.
- in de artikelen 4.2, 5.2, 6.2, 8.2 en 9.2 zijn de bouwregels voor reclameuitingen aangepast aan de nieuwste standaard;
- artikelen 4.4, 6.4 en 14.4 'afwijken van de gebruiksregels' zijn aangepast aan de nieuwste standaard;
- in artikel 7.1 'Groen' wordt sub lid d ten aanzien van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1a' geschrapt en vervangen door: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – volkstuin' ook voor volkstuinen;
- artikel 7.2 'Groen' sub d met betrekking tot de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1a' wordt geschrapt en vervangen door: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - volkstuin' zijn bouwwerken toegestaan met een totale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 1 m.
- artikel 10.2 sub b wordt aangepast: ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bouwwerken ten behoeve van de woonschepen worden gebouwd met een oppervlakte per woonschip van 30 m<sup>2</sup> met een totaal maximum oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 4 m.
- artikel 10.3 wordt toegevoegd, zodat net als bij woningen ook de bijbehorende bouwwerken bij de woonschepen voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten kan worden gebruikt.
- artikel 13.2 'Water' sub g onder 1 wordt aangepast: in het ontwerp stond 32 m. De huidige boten mogen echter niet langer zijn dan 30 m en zijn dat ook niet (feitelijk juridische situatie). Sommige boten zijn zelfs ingekort om aan deze lengte-eis te kunnen voldoen. Gelet hierop is het regelen van een maximale lengte van 30 m planologisch aanvaardbaar.
- artikel 16 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' en artikel 17 'Leiding-Leidingstrook' zijn

aangepast naar de nieuwste standaard.

- Artikel 18 Waarde-Archeologie 1 is aangepast aan het nieuwe Archeologiebeleid dat onlangs in de raad is vastgesteld.

### ***Verbeelding***

- aan het perceel Paul Kleestraat 19-23 is de aanduiding ‘maatschappelijk’ toegevoegd. Hier blijkt namelijk een opvanghuis gevestigd te zijn met permanente begeleiding;
- aan de percelen Paul Kleestraat 1 tot en met 31 (oneven) is vanwege de daar aanwezige gestapelde woningen de aanduiding ‘gestapeld’ toegevoegd;
- aan het wijkwinkelcentrum aan de Rembrandtweg / Meindert Hobbemastraat is de aanduiding ‘detailhandel’ toegevoegd en op het overstekende deel aan de achterzijde is de bestemming ‘Gemengd-1’ gelegd met de aanduiding ‘onderdoorgang’;
- de aanduiding ‘horeca-1a’, die op de groenstrook ten noorden van de woonschepenligplaatsen en ten westen van het Escherpad lag, is geschrapt. In de plaats hiervan is de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – volkstuin’ aan het strookje toegevoegd;
- de bestemming ‘Verkeer-verblijfsgebied’ op het fietspad, dat over de busbaan gaat, op de hoek Hildo Kropstraat / Kees Verweystraat, ter hoogte van de school De Optimist, is vervangen door de bestemming ‘Groen’;
- de aanduiding ‘brug’ voor de fietsbrug van het Botticellipad, de Botticellibrug, wordt geschrapt.
- De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 is gelegd op de gronden die volgens de nieuwe Archeologische Beleidskaart Almere als zodanig bestemd dienen te worden.

## 6. Overzicht wijzigingen

Naar aanleiding van de hiervoor behandelde zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan):

### **Regels**

- op grond van de nieuwste standaard wordt artikel 1.37 'erfbebouwing' geschrapt en vervangen door artikel 1.19 'bijbehorend bouwwerk'. In elke planregel is het woord erfbebouwing vervangen door bijbehorend bouwwerk.
- artikel 1.41 'gevel' zijn toegevoegd op grond van de nieuwste standaard.
- artikelen 1.61 ondergeschikte detailhandel en 1.62 ondergeschikte horeca zijn aangepast aan de nieuwste standaard.
- artikel 1.63 ondergeschikte workshops is toegevoegd.
- artikel 1.74 risicovolle inrichting is aangepast aan de nieuwste standaard.
- toevoegen artikel 1.92 'woonark'.
- aanpassen artikel 1.93 'woonschip'.
- aan artikelen 4.1 Gemengd-1, 5.1 Gemengd-2, 6.1 Gemengd-3, 8.1 Maatschappelijk, 9.1 Sport zijn de functies ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca en ondergeschikte workshops toegevoegd.
- in artikel 4.1 'Gemengd-1' wordt sub b gewijzigd: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' ook voor detailhandel;
- aan artikel 4.1 'Gemengd-1' wordt een nieuw sublid h toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1':
  1. ook voor kantoor;
  2. in afwijking van het bepaalde onder lid 4.1 sub g zijn de onder a tot en met f genoemde functies ook en de in sub g onder 1 genoemde functie uitsluitend toegestaan op de eerste verdieping;
- de mogelijkheid voor het plaatsen van kleinschalige windmolens op of aan de gevel van een hoofdgebouw wordt anders geregeld. Er is een standaardregel opgenomen in artikel 23.1 sub e (algemene afwijkingsregels). Voor zover in de artikelen 4, 5, 6, 8, 9, 14, 15 iets over windmolens was geregeld, zijn deze geschrapt.
- aan artikel 4.2 'Gemengd-1' wordt na sub d een nieuw sublid e toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'maximum verkoopvloeroppervlakte' is detailhandel tot maximaal 1.720 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte toegestaan, waarvan maximaal 1.500 m<sup>2</sup> ten behoeve van een supermarkt;
- aan artikel 4.2 'Gemengd-1' is toegevoegd een regeling met betrekking tot bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de functie wonen (subleden f tot en met j);
- aan artikel 4.2 'Gemengd-1' wordt na sub l een nieuw sublid m toegevoegd: in afwijking van het bepaalde onder sub k en l: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte 3,5 m.
- in de artikelen 4.2, 5.2, 6.2, 8.2 en 9.2 zijn de bouwregels voor reclameuitingen aangepast aan de nieuwste standaard;
- aan artikel 4.2 'Gemengd-1' wordt na sub u een nieuw sublid v toegevoegd: in afwijking van het bepaalde onder 4.2 sub u: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mag de bouwhoogte van een overkapping maximaal 6,5 m bedragen.
- in artikel 4.3 'Gemengd-1' wordt na sub a een nieuw sublid b toegevoegd: binnen de bestemming 'gemengd-1', voor zover aangeduid als 'detailhandel', zijn maximaal twee supermarkten toegestaan met een verkoopvloeroppervlakte van elk maximaal 1.500 m<sup>2</sup>;
- artikelen 4.4, 6.4 en 14.4 'afwijken van de gebruiksregels' zijn aangepast aan de nieuwste standaard;
- aan artikel 4.4 'Gemengd-1', artikel 6.4 'Gemengd-3 en artikel 14.4 'Wonen-1' is toegevoegd dat afhaalpunten via afwijking zijn toegestaan.
- in artikel 7.1 'Groen' wordt sublid d ten aanzien van de aanduiding 'specifieke vorm van

horeca-1a' geschrapt en vervangen door: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – volkstuin' ook voor volkstuinen;

- artikel 7.2 'Groen' sub e met betrekking tot de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1a' wordt geschrapt en vervangen door: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – volkstuin' zijn bouwwerken toegestaan met een totale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 1 m.
- artikel 10.2 sub b wordt aangepast: ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bouwwerken ten behoeve van de woonschepen worden gebouwd met een oppervlakte per woonschip van 30 m<sup>2</sup> met een totaal maximum oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 4 m.
- artikel 10.3 wordt toegevoegd zodat net als bij woningen ook de bijbehorende bouwwerken bij de woonschepen voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten kan worden gebruikt.
- artikel 13.2 'Water' sub g onder 1 wordt aangepast: in het ontwerp stond 32 m. De huidige boten mogen echter niet langer zijn dan 30 m en zijn dat ook niet (feitelijk juridische situatie). Sommige boten zijn zelfs ingekort om aan deze lengte-eis te kunnen voldoen. Gelet hierop is het regelen van een maximale lengte van 30 m planologisch aanvaardbaar.
- artikel 16 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' en artikel 17 'Leiding-Leidingstrook' zijn aangepast naar de nieuwste standaard;
- artikel 18 Waarde-Archeologie 1 is aangepast aan het nieuwe Archeologiebeleid dat onlangs in de raad is vastgesteld.
- aan artikel 23.1 onder a (Algemene afwijkingsregels) wordt toegevoegd: met dien verstande dat dit niet van toepassing is op de verkoopvloeroppervlakte van een supermarkt, zoals genoemd in artikel 4 'Gemengd-1'.

### **Verbeelding**

- aan het perceel Paul Kleestraat 19-23 is de aanduiding 'maatschappelijk' toegevoegd. Hier blijkt namelijk een opvanghuis gevestigd te zijn met permanente begeleiding;
- aan de percelen Paul Kleestraat 1 tot en met 31 (oneven) is vanwege de daar aanwezige gestapelde woningen de aanduiding 'gestapeld' toegevoegd;
- aan het wijkwinkelcentrum aan de Rembrandtweg / Meindert Hobbemastraat is de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd en op het overstekende deel aan de achterzijde is de bestemming 'Gemengd-1' gelegd met de aanduiding 'onderdoorgang'.
- de aanduiding 'horeca-1a', die op de groenstrook ten noorden van de woonschepenligplaatsen en ten westen van het Escherpad lag, is geschrapt. In de plaats hiervan is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – volkstuin' aan het strookje toegevoegd.
- de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' op het fietspad, dat over de busbaan gaat, op de hoek Hildo Kropstraat / Kees Verweystraat, ter hoogte van de school De Optimist, is vervangen door de bestemming 'Groen'.
- de aanduiding 'brug' voor de fietsbrug van het Botticellipad, de Botticellibrug, wordt geschrapt.
- de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 is gelegd op de gronden die volgens de nieuwe Archeologische Beleidskaart Almere als zodanig bestemd dienen te worden.
- Juan grisstraat 42-48:
  - Het bouwvlak wordt aangepast aan de omvang van het pand overeenkomstig de in 2014 verleende vergunning;
  - De aanduidingen 'sdh-1' en 'sba-zg' worden geschrapt;
  - de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-1', 'detailhandel' en een maatvoeringsaanduiding 'vvo' worden toegevoegd.

### **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 bestemmingsplan.