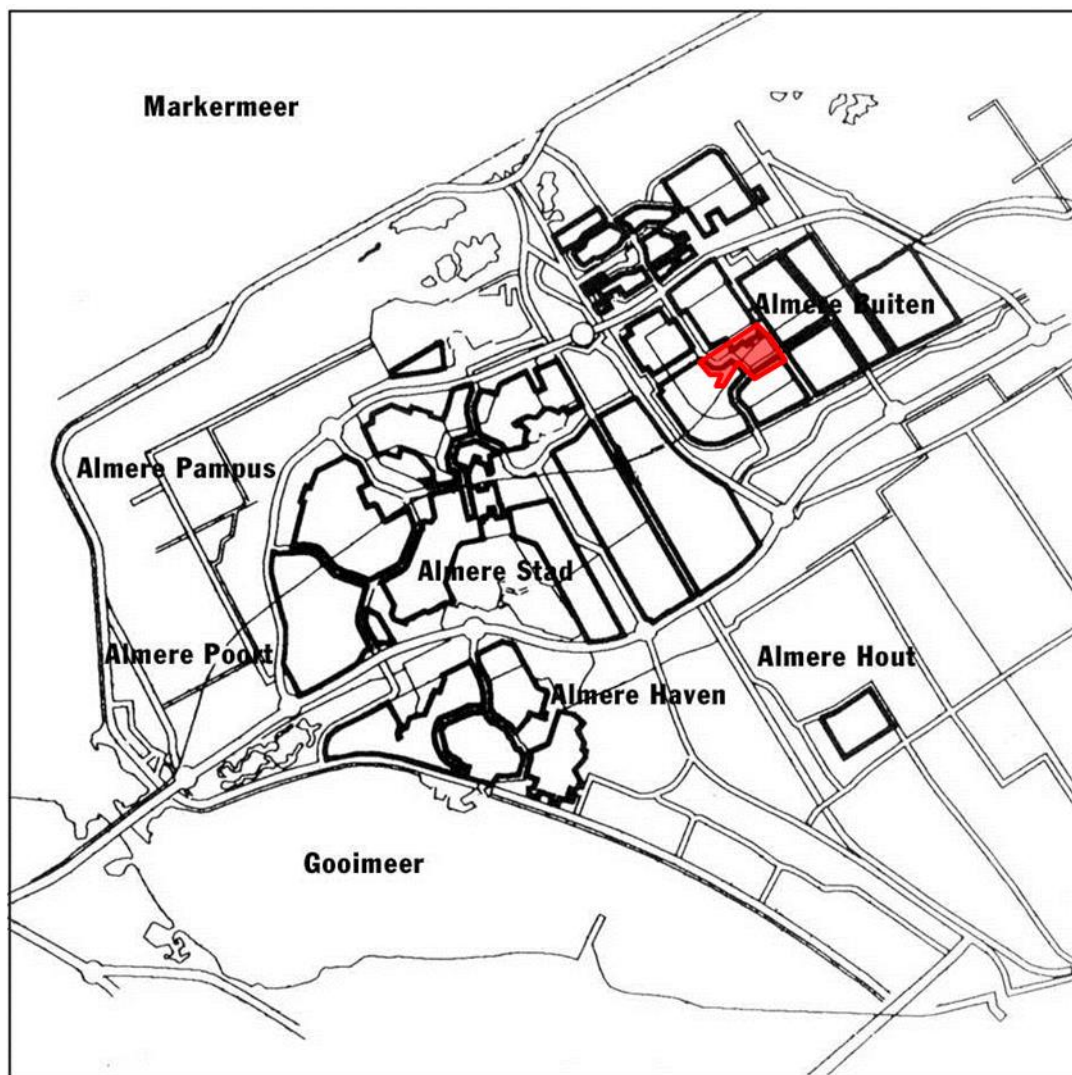


Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Centrum Almere Buiten

April 2017



1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Ambtshalve wijzigingen	5

1. Inleiding

Voor u ligt de ‘Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Centrum Almere Buiten’ (hierna: Nota zienswijzen). Het ontwerp bestemmingsplan ‘Centrum Almere Buiten’ (hierna: ontwerp bestemmingsplan) heeft van 27 december 2016 tot en met 8 februari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

In **hoofdstuk 2** van de Nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de reclamanten. 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 en op welk adres reclamant gevestigd is. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen.

Hoofdstuk 3 beschrijft welke ambtshalve wijzigingen er zijn aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijzen

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

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

De termijn van terinzageligging was van 27 december 2016 tot en met 8 februari 2017.

De volledige zienswijzen zijn te vinden in het raadsinformatiesysteem op almere.notudoc.nl onder het kopje 'Brieven aan de raad'.

Overzicht reclamanten

reclamanten	registratie	adres	plaats	Datum brief	Datum ingekomen
1	5055216	Riviermarkt	's Gravenhage	06-02-17	07-02-17
2	5055246	Riviermarkt	's Gravenhage	06-02-17	07-02-17

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzageligging ingediend en kunnen daarom in behandeling worden genomen.

I Reclamanten 1

Reclamant heeft een zienswijze ingediend tegen vier onderwerpen. De vier onderwerpen worden hierna besproken.

A. Wijzigingsbevoegdheid

Reclamant geeft aan de algemene wijzigingsbevoegdheid staat van horeca activiteit, artikel 22.4 anders geformuleerd te hebben. De huidige formulering lijkt ook een negatieve aanpassing mogelijk te maken. Reclamant verzoekt de tekst van het vigerende bestemmingsplan, artikel 6 lid 5, over te nemen.

Artikel 6.5 van het oude plan luidt als volgt: B&W zijn bevoegd de staat van horeca-activiteiten te wijzigen teneinde horecabedrijven toe te laten die niet in de staat van horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijven zoals genoemd in de toegelaten categorieën van de staat van horeca-activiteiten.

In het nieuwe plan is het mogelijk met een afwijkingsmogelijkheid horeca-activiteiten toe te staan die niet genoemd staan op de staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging. De wijzigingsbevoegdheid uit het oude plan is een afwijkingsbevoegdheid geworden. Met een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de categorie-indeling van de staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging te wijzigen. Binnen de planperiode is het denkbaar dat het algemene beeld van de in de staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging genoemde bedrijven en voorzieningen zich als gevolg van bepaalde ontwikkelingen

wijzigt. Om hierop te kunnen reageren is het mogelijk om de categorieïndeling te wijzigen. Deze lijst is overgenomen uit VNG Bedrijven en milieuzonering. Mocht bijvoorbeeld de VNG lijst gewijzigd worden, dan kan B&W de lijst behorende bij dit bestemmingsplan hierop aanpassen. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt ook voor de staat van horecaïactiviteit. Deze methode van afwijken en wijzigingsbevoegdheid is conform de Almeerse wijze van bestemmen.

B. Horeca

Voor reclamant is onduidelijk welke vormen van horeca mogelijk zijn. In het conceptontwerp werd nog gesproken over categorie 3 horeca. In het ontwerp wordt gesproken over categorie A en B horeca. Reclamant ziet het ontwerp aangepast zodat duidelijk is welke categorieën van horeca zijn toegestaan.

Het horecabeleid in Almere is gewijzigd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Vestigingsvisie Horeca Almere 2016. In dit beleid is Centrum Almere Buiten aangewezen als stadsdeelcentrum. In een stadsdeelcentrum wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten ïFuncziemenging toegepast. Voor de centra kan in beginsel horeca van categorie A en categorie B worden toegestaan. De menging van horecafuncties, met andere functies, binnen één pand is ook toegestaan. Voor centrumgebieden wordt niet langer gewerkt met de staat van horecaïactiviteiten (lijst met indeling naar categorie).

Binnen de centra kunnen accenten gelegd worden. In Almere Buiten Centrum zijn het Baltimoreplein en het Globeplein de plekken die zich meer dan andere lenen voor nieuwe concepten en formules voor horeca. Voor Buitenmere geldt dat het Baltimoreplein zich leent voor horeca tot en met categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ïFuncziemenging. Rondom het Baltimoreplein is namelijk zwaardere horeca aanwezig, zoals een muziekcafé. Horeca tot en met categorie B van de functiemengingslijst komt overeen met categorie 3 van de staat van horecaïactiviteiten van het oude plan.

Voor het overige gedeelte van Buitenmere is horeca toegestaan tot en met categorie A. De functiemengingslijst noemt o.a. de activiteiten: restaurant, cafetaria, snackbar, ijssalon, viskramen e.d. De mogelijkheden voor diverse vormen horeca is door toepassing van de functiemengingslijst zeer ruim.

C. Bioscoop/Theater

Voor blok 5 ziet reclamant ook de mogelijkheid van een bioscoop/theater opgenomen. Nu is dat slechts met een afwijkingsbesluit mogelijk. Reclamant wil blok 5 ontwikkelen en wil voorzien in een bioscoop/theater. De functie leisure ontbreekt nu nog in het centrum van Almere Buiten.

Dit bestemmingsplan is een actualisatieplan. In principe is daarbij het uitgangspunt dat bestaande planologische rechten behouden blijven, tenzij er gewijzigd beleid of wetgeving is. Het vigerende bestemmingsplan laat op het zuidelijke gedeelte van blok 5 horeca en leisure toe. Onder leisure verstaat het plan ook een bioscoop en een theater. Er is geen gewijzigd beleid of wetgeving. Uitgaande van de actualisatiegedachte achtend wij het passend om de bestaande rechten voor blok 5 over te nemen. Dit betekent dat voor een gedeelte van blok 5 ook een bioscoop/theater toe is gestaan.

D. Hotel

Voor blok 9 verzoekt reclamant om toevoeging van de bestemming hotel.

In bijlage A, behorende bij de Vestigingsvisie Horeca Almere 2016 staat het volgende:

De vraag naar meer hotelovernachtingen in de toekomst zal afhankelijk zijn van:

- *Het aantal bedrijven met landelijk meerdere vestigingen;*

DSO/ROMKuipers M (Marjolein)

- *Het aantal bedrijven dat internationaal zaken doet;*
- *Buitenlandse vestigingen van bedrijven;*
- *De aanwezigheid van opleidings- en trainingsbureaus;*
- *De vestiging van leisure-attracties voor meerdaags bezoek.*

De vraag wordt ook bepaald door de gemiddelde bezettingsgraad, de gemiddelde kamerprijs en de omzet per beschikbare kamer.

Naast de groeiende bevolking en groeiende werkgelegenheid zal ook een toegenomen belang van toerisme een vraag kunnen genereren naar overnachtingen. Ook (meer) meerdaagse evenementen kunnen vraag scheppen. Voor Almere wordt in het rapport over de hotelmarkt geconcludeerd dat er op termijn ruimte is voor overnachtingsconcepten, die een eigen vraag creëren en dan vooral op de leisuremarkt gericht.

Qua ruimtelijke onderbouwing zullen initiatiefnemers moeten voldoen aan ruimtelijke/fysieke eisen met betrekking tot de haalbaarheid van een hotelconcept per locatie (naast het aantonen van de behoefte). De hotelmarkt in Almere kan mogelijk beperkt inspelen op de opvang van die regionale behoefte aan vestigingen, gecombineerd met de expansiemogelijkheden voor leisure en de zakelijke markt in Almere. De verwachting is dat eventuele toevoeging van hotels binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast. In relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is het zaak te voorkomen dat er zgn. “relevante ” leegstand ontstaat: leegstand in de omgeving van de concurrent (hier wordt dus niet bedoeld leegstand doordat een bedrijf gesloten wordt door mogelijke daling van de omzet).

Het bovenstaande beleid is verwerkt in het bestemmingsplan. Om die reden is in het plangebied bij recht geen hotel of pension toegestaan. Een initiatief voor een hotel of pension is alleen mogelijk met een planologische procedure. Hiervoor is een ruimtelijk/economische onderbouwing vereist, waaruit de haalbaarheid en de behoefte van het initiatief blijkt.

II Reclamant 2

De zienswijze van reclamant ziet op 3 onderwerpen. De drie onderwerpen worden hierna besproken.

A. Hoogte

De bouwhoogte van het pand aan de Torontoweg/ Washingtonstraat/ Montrealstraat heeft een bouwhoogte van 15 meter. In het huidige plan is een maximale bouwhoogte van 25 meter toegestaan. Reclamant verzoekt de bouwhoogte aan te passen naar 25 meter.

Zowel in het oude plan als in nieuwe plan is de bouwhoogte van het pand aan de Torontoweg/Washingtonstraat/Montrealstraat 15 meter. Er is in het verleden geen vergunning verleend om af te mogen wijken van deze bouwhoogte.

Naar aanleiding van de zienswijze is er contact geweest met reclamant. Reclamant kan zich vinden in de bouwhoogte van 15 meter.

B. Omvang bouwvlak

Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak conform het vigerende plan.

Het bouwvlak wordt aangepast conform het oude plan.

C. Wijzigingsbevoegdheid

Reclamant geeft aan de algemene wijzigingsbevoegdheid staat van horeca activiteit, artikel 22.4 anders geformuleerd te hebben. De huidige formulering lijkt ook een negatieve aanpassing mogelijk te maken. Reclamant verzoekt de tekst van het vigerende bestemmingsplan, artikel 6 lid 5, over te nemen.

Zie de beantwoording onder ID.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende aanpassing gedaan aan het ontwerpbestemmingsplan:

Verbeelding	
Onderwerp	Wijziging
Aanpassen bouwvlak/bestemmingsvlak	Bouwvlak voor pand New Yorkstraat/Washingtonstraat/Bostonweg/Westeinde aangepast conform het huidige plan.
Blok 5 (zuidelijke gedeelte)	Aanduiding 'Cultuur en ontspanning t/m categorie C van de functiemengingslijst' opgenomen, conform het vigerende plan

De overige zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te passen.

3. 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		
Onderwerp	Wijziging	Reden
Artikel 1	De begrippen: horeca, vergader- en congresfaciliteiten, hotel, pension, B&B, restaurant cafeteria/snackbar/afhaalrestaurant, lunchroom, ijssalon, koffie-en theehuis, café, eetcafé, discotheek/bar-dancing/danscafé en partycentrum	Toegevoegd en aangepast aan de Horecavisie 2016
Artikel 3.1, 4.1 5.1, 8.1 en 9.1	Ondergeschikte workshops	
Artikel 3.1	Toegevoegd specifieke vorm van centrum- kiosk	Verplaatst van verkeer verblijfsgebied naar centrum-1
Artikel 3.1	Toegevoegd aanduiding casino	
Artikel 3.3, 5.3 en	Regel aan-huis-verbonden beroep	Conform de nieuwe standaard

14.3	of bedrijfsmatige activiteit aangepast	
Artikel 3.4, 4.4, 5.4, 7.3, 8.4, 9.3 en 14.4	Afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor afwijken parkeernorm, afmeting parkeerplaats en B&B	Conform de nieuwe standaard
Artikel 5.1 onder c	Wonen toegevoegd	
Artikel 6.1	Horeca categorie 1 toegevoegd voor paviljoens	Conform nieuwe horecavisie
Artikel 12.1 onder c en 12.2 onder a	Verwijderd specifieke vorm van detailhandel-kiosk + bijbehorende bouwregel	Mogelijkheid verplaatst naar bestemming Centrum-1
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten aangepast	Conform nieuwe beleid Horecavisie 2016
Verbeelding		
Blok 7	Aanduiding casino	Was niet opgenomen