

Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3147643svdz

Onderwerp

Invullen door Raadsgriffie

Vaststelling bestemmingsplan 'Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark' en Vaststelling exploitatieplan 'De Havenkom'

RV-nummer: **RV-82/ 2013**

Procedure:
Carrousel: 12 december 2013

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	E. Anker
Vragen bij	F. van der Hoop
Dienst	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon	0652783661

Vorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark'. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform het raadsvoorstel. Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP3APQ01–vg01 is conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd. De verbeelding op papier heeft dezelfde planidentificatie. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is de gbk–BRK21022013.dgn.
3. Het exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening, 'De Havenkom' vast te stellen; Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.EP3A01–vg01 is conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd.
4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien de VROM–Inspecteur en Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

Ontwikkelingsplan 'De Meridiaan';
Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening;
Crisis en Herstelwet,.

Onder de laatstgenoemden (Wro en Chw):

- Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening). Dit is een termijn van orde. Overschrijding van deze termijn heeft geen juridische gevolgen.
- Indien een bestemmingsplan de bouw van één of meer woningen mogelijk maakt dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhaal van de kosten van de grondexploitatie (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3147643svdz

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-82/ 2013**

Procedure:

Carrousel: 12 december 2013

- 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld indien het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is.
- Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, dan wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling bekendgemaakt (artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening).
 - Indien een bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt, dan zijn de bestuursprocesrechtelijke voorzieningen van de Crisis- en herstelwet hierop van toepassing (artikel 1.1 lid 1 sub a juncto Bijlage I, categorie 3.1 Crisis- en herstelwet).

Waarom wordt dit besluit aan de Raad voorgelegd?

Dit bestemmingsplan is de juridische vertaling van het ontwikkelingsplan 'De Meridiaan' waar uw raad op 15 april 2010 van heeft kennisgenomen en met de hoofdlijnen heeft ingestemd. Het ontwikkelingsplan is tot stand gekomen na een lang en intensief participatietraject met omwonenden.

Op 7 mei 2013 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Uw raad is hierover schriftelijke geïnformeerd met onze brief d.d. 7 mei 2012.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 21 mei 2013 gedurende 6 weken ter visie gelegen. In die periode zijn vijf zienswijzen ontvangen. Het ontwerp exploitatieplan heeft dezelfde termijn ter inzage gelegen. Tegen het exploitatieplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

Uw raad dient nu te beslissen over: de voorgestelde wijzigingen en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan, en het vaststellen van het exploitatieplan.

Wat is het doel en het beoogd effect van het voorgesteld besluit?

Het doel is te komen tot de vaststelling van het bestemmingsplan voor het Meridiaanpark, het Bosrandpark en het Oostrandpark en de vaststelling van het exploitatieplan 'De Havenkom'. Op basis van deze plannen kunnen de met het ontwikkelingsplan 'De Meridiaan' beoogde ontwikkelingen worden gerealiseerd.

Daarnaast dient het nieuwe bestemmingsplan ter actualisatie van de huidige bestemmingsplannen die nog dateren uit de jaren '80 en '90. De Wro schrijft voor dat bestemmingsplannen binnen een periode van 10 jaar worden geactualiseerd. Aan het vaststellingsbesluit zijn een aantal deelbesluiten gekoppeld, waarover uw raad een expliciet besluit dient te nemen. Deze worden hieronder toegelicht.

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark'.

In de 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark' zijn de ingediende zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien. De ingediende zienswijzen zijn per reclamant per punt samengevat en beantwoord. Tevens is per punt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan aan uw raad voor te stellen.

Hieronder wordt aangegeven op de welke punten de ingediende zienswijzen betrekking hebben:



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3147643svdz

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-82/ 2013**

Procedure:

Carrousel: 12 december 2013

- Het mogelijk maken van bebouwing tot een hoogte van 33 meter aan de havenkom.
- Het binnen één bestemming mogelijk maken van uiteenlopende functies (waaronder wonen, detailhandel, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, steigers en ligplaatsen, horeca categorie 1).
- Het opnemen van de bestemming 'Gemengd uit te werken' bij de havenkom.
- De onderbouwing van de bestemming 'Gemengd uit te werken' met betrekking tot de effecten van de bebouwingmogelijkheden op de omgeving en de realiteitszin van deze bestemming met betrekking tot de huidige economische situatie en woningbehoefte.
- De economische haalbaarheid van het bestemmingsplan.
- De onderbouwing van het plan op het gebied van Flora- en faunawetgeving en Natuurbeschermingswetgeving.
- Het opnemen van een (klein) gedeelte van de Bloemenbuurt in dit bestemmingsplan.
- Het niet gelijk lopen van de bestemmingsgrens met de kadastrale grens ter hoogte van de Maandagstraat.
- De bouwhoogten (7meter en 10 meter) binnen de bouwvlakken op de percelen aan de Maandagstraat.
- Het mogelijk maken van veehouderij en een bio-energie-installatie binnen de bestemming 'Recreatie' zo dicht op de woningen.
- De bestemmingswijziging van de groenstrook aan de Vrijdagstraat.
- Het ontbreken van een verwijzing naar het Waterschapskeur in de regels van het bestemmingsplan.

Voor een volledige weergave van de zienswijzen, de beantwoording daarvan en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark"'.

De zienswijzen hebben ertoe geleid om de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan aan de raad voor te stellen.

1. Aanpassing van de bestemmingsgrens Recreatie/Wonen aan de kadastrale perceelsgrens ter hoogte van de achtererven van de Maandagstraat in de verbeelding.

Aan de hand van een op het ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijze is geconstateerd dat de bestemmingsgrens op deze plaats niet precies op de juiste plaats was neergelegd. Zodoende zou een deel van de achtertuinen aan de Maandagstraat de bestemming 'Recreatie' krijgen, wat niet bedoeld is. Met deze aanpassing is deze onjuistheid gecorrigeerd.

De ambtshalve aanpassingen hebben betrekking op:

2. Aanpassing in de verbeelding van de plangrens direct ten noorden en ten zuiden van de spoorlijn aan de plangrenzen van de op 5 september jl. vastgestelde beheersverordening Flevolijn (Tracébesluit).

De plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan zijn al in 2010 neergelegd aan de hand van de grenzen van het ontwikkelingsplan 'De Meridiaan'. Destijds was nog niet bekend waar de grenzen van het toen in voorbereiding zijnde Tracébesluit spoorwegaanpassing Schiphol-Amsterdam-Almere-Lelystad precies zouden liggen. Nu in september jl. uw raad de beheersverordening Flevolijn (Tracébesluit), waarin dit tracébesluit is vastgelegd, heeft vastgesteld is het voor de



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3147643svdz

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-82/ 2013**

Procedure:

Carrousel: 12 december 2013

hand liggend om de grenzen van beide plannen naadloos op elkaar te laten aansluiten. Hiermee wordt voorkomen dat snippers van het onderliggende bestemmingsplan uit 1983 vigerend blijven.

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen en de planidentificatie vaststellen

Zoals onder 1 aangegeven, wordt naar aanleiding van de zienswijzen en naar aanleiding van de ambtshalve aanpassingen voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De planregels en de verbeelding (plankaart) vormen het juridische deel van het bestemmingsplan. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridische document. Wijzigingen in de toelichting hoeven niet door uw raad te worden vastgesteld en zijn daarom niet in het raadsbesluit opgenomen.

Het is verplicht om een bestemmingsplan langs elektronische weg vast te leggen. Het bestemmingsplan wordt ook in die vorm vastgesteld. Als de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan en de papieren versie daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geven, is de eerstbedoelde inhoud beslissend. Het is daarom van belang dat uw raad het bestemmingsplan met de unieke planidentificatie vaststelt.

3. Het exploitatieplan vast te stellen en de planidentificatie vaststellen

Op grond van artikel 6.12 Wro, lid 1 en 2 stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van – onder andere – een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Het moet gaan om een bouwplan omdat de effectuering van het kostenverhaal op grond van het exploitatieplan gekoppeld is aan de verlening van de bouwvergunning. In het Bro is aangegeven wat onder een bouwplan moet worden verstaan.

De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen (6:12, lid 2 Wro). Dit kan als:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de gronden *anderszins is verzekerd*;
- het bepalen van een tijdvak of fasering is niet nodig;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels is niet noodzakelijk.

Aan deze criteria wordt in voorliggend geval niet voldaan. Op de gronden rond de Havenkom zijn bouwplannen voorzien. Deze gronden zijn niet in eigendom bij de gemeente. De gemeente heeft geen overeenkomst met de eigenaar van de gronden (Rijks vastgoed en ontwikkelingsbedrijf hierna: Rvob) kunnen sluiten. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de gronden is daardoor niet *anderszins verzekerd* (bijvoorbeeld in de grondverkoop) In een dergelijk geval dient er voor het verplichte kostenverhaal voor deze gronden een exploitatieplan vastgesteld te worden.

4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken

Als een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dan mag het besluit tot vaststelling pas zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt. Dit biedt Gedeputeerde Staten (GS) en de VROM-Inspecteur de mogelijkheid om eventueel een reactieve aanwijzing te geven aan de raad met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan alleen eerder bekend worden gemaakt indien GS en de VROM-Inspecteur hiervoor toestemming hebben gegeven. Het verzoek om eerdere bekendmaking is daarom expliciet opgenomen in het vaststellingsbesluit van de raad. Het raadsbesluit wordt na de vaststelling verzonden aan GS en de VROM-Inspecteur.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3147643svdz

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-82/ 2013**

Procedure:

Carrousel: 12 december 2013

Indien GS en de VROM-Inspecteur de bovengenoemde toestemming geven dan kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt. Hiermee kan de proceduredtijd van het bestemmingsplan worden verkort.

De Crisis- en herstelwet van toepassing

Het plan maakt de bouw van circa 200 woningen mogelijk binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Gemengd Uit te werken'. In de Crisis- en herstelwet (Bijlage 1, categorie 3.1) is de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied aangemerkt als één van de categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten waarop de bestuursprocesrechtelijke voorzieningen van de Crisis- en herstelwet (afdeling 2 van hoofdstuk 1) van toepassing zijn. Kort samengevat houdt dit voor dit bestemmingsplan onder andere in dat:

- de rechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen;
- alle beroepsgronden binnen de beroepstermijn moeten worden aangevoerd (geen pro forma beroep);
- na een eventuele rechterlijke vernietiging kan het nemen van een nieuw besluit worden gebaseerd op de feiten (onderzoeken) waarop het vernietigde besluit berustte (er hoeft dan geen nieuw onderzoek te worden gedaan), tenzij de onjuistheid van de feiten de grond voor de vernietiging van het besluit was.

Omdat de bestuursprocesrechtelijke voorzieningen van de Crisis- en herstelwet op deze bestemmingsplanprocedure van toepassing zijn, moet dit zowel bij uw vaststellingsbesluit als bij de bekendmaking van dit besluit worden vermeld (artikel 11 lid 1 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). Ook moet bij het besluit en bij de bekendmaking worden vermeld dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld (artikel 11 lid 2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). In de Nota van Toelichting bij het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is een voorbeeldtekst voor deze rechtsmiddelenclausule opgenomen. Deze tekst is opgenomen in het vaststellingsbesluit.

Wanneer wordt het besluit van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS en de VROM-inspecteur. Mochten zij geen opmerkingen hebben tegen het gewijzigd vaststellen dan wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag na die waarop de beroepstermijn afloopt treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking (tenzij er een reactieve aanwijzing wordt ingediend door GS of de VROM-Inspecteur of indien er door belanghebbenden een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de AbRvS).

Wat zijn de consequenties van dit besluit voor inwoners/organisaties in de stad of andere derden?

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan worden in het plangebied van het Meridiaanpark, het Bosrandpark en het Oostrandpark de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- In het Bosrandpark, het noordwesten van het plangebied wordt de ontwikkeling van een warmoezerij ten behoeve van de uitoefening van stadslandbouw, met

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3147643svdz

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-82/ 2013**

Procedure:

Carrousel: 12 december 2013

bijbehorende ondergeschikte horeca, bedrijfsruimte, cursusruimte, akkers en fruitgaarden mogelijk gemaakt. Hierbij bestaat ook de mogelijkheid tot het houden van vee binnen de bestemming 'Recreatie' e.e.a. met inachtneming van de voorgeschreven afstandsnormen ter voorkoming van overlast bij omwonenden. Voor opwekking van energie voor eigen gebruik van de warmtebron mag een bio-energie-installatie opgericht worden met bijbehorende opslagruimte, eveneens gebonden aan afstandsnormen. Verder is in dit gedeelte de inrichting van het al in gebruik genomen speeileiland bestemd.

- Ter hoogte van de Genèvestraat wordt een kleine kiosk of rozentuin mogelijk gemaakt.
- Op de centrumlocatie (voormalige locatie starterswoningen) aan de Buenos Airesstraat wordt gestapelde woningbouw (circa 80 appartementen) met voorzieningen in de eerste bouwlaag mogelijk gemaakt. Op eigen terrein dient ruimte voor parkeren en laden en lossen te worden gerealiseerd. Om hierin te kunnen voorzien worden gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt.
- Op de locatie Havenkom is gestapelde woningbouw tot 10 lagen (33 meter) geprojecteerd (maximaal 120 appartementen). Ook hier is in de plint van het gebouw de mogelijkheid opgenomen commerciële en maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en een horecagelegenheid (categorie 1) te vestigen. Verder zijn binnen de bestemmingen voor deze locatie mogelijkheden voor steigers, ligplaatsen, botenverhuur en terrassen opgenomen.
- Tenslotte wordt langs de Lage Vaart de vestiging van een horecagelegenheid (categorie 1) met mogelijkheden tot het houden van bijvoorbeeld cursussen en workshops mogelijk gemaakt.
- Voor het overige worden de bestaande mogelijkheden, vooral groen en recreatie, bestendigd.

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

Ten behoeve van het gehele gebied 'De Meridiaan' is een grondexploitatie opgesteld. Het opstellen en het in procedure brengen van het exploitatieplan 'De Havenkom' is opgenomen in de grondexploitatie van 'De Meridiaan'.

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

Een alternatief is het bestemmingsplan niet vast te stellen. In dat geval ontbreekt de juridische planologische onderbouwing om de Meridiaan te ontwikkelen. Op basis van de nu nog geldende bestemmingsplannen voor het gebied is de ontwikkeling niet mogelijk en kunnen omgevingsvergunningen alleen met een uitgebreide procedure worden verleend.

Een tweede alternatief is het bestemmingsplan ongewijzigd te laten vaststellen. In dat geval wordt voorbijgegaan aan de ingediende zienswijzen en de ambtshalve voorgestelde aanpassingen.

Derde alternatief is het exploitatieplan niet te laten vaststellen. In dat geval is het verplichte kostenverhaal niet verzekerd en kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld. Gevolg hiervan is dat de voorgestelde ontwikkelingen geen plaats kunnen vinden.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Verseon DSO/2013/3147643svdz

Bijlagen

Invullen door Raadsgriffie

- Bestemmingsplan ‘Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark’
- Plankaarten (3)
- Exploitatieplan ‘De Havenkom
- Nota zienswijze

RV-nummer: **RV-82/ 2013**

Procedure:

Carrousel: 12 december 2013

Achterliggende stukken

- Nota van uitgangspunten voor de Meridiaan
- Ontwikkelingsplan ‘De Meridiaan’
- Collegevoorstel “vaststelling bestemmingsplan Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark”



Raadsbesluit

Verseon DSO/2013/3147643svdz

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark' en gelijktijdige vaststelling van het exploitatieplan 'De Havenkom'

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-82/ 2013**

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark'. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de bij dit besluit opgenomen wijzigingen. Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP3APQ01–vg01 is conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd. De verbeelding op papier heeft dezelfde planidentificatie. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is de gbk–BRK21022013.dgn.
3. Het exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening, 'De Havenkom' vast te stellen; Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.EP3A01–vg01 is conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd.
4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien de VROM–Inspecteur en Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

De wijzigingen als bedoeld in besluitpunt 2

- Aanpassing in de verbeelding van de bestemmingsgrens Recreatie/Wonen aan de kadastrale perceelsgrens ter hoogte van de achtererven van de Maandagstraat in de verbeelding.
- Aanpassing in de verbeelding van de plangrens direct ten noorden en ten zuiden van de spoorlijn aan de plangrenzen van de op 5 september jl. vastgestelde beheersverordening Flevolijn (Tracébesluit).

Almere,

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

NB: Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit én dat de Crisis - en Herstelwet van toepassing is. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Gemeente Almere





Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark' en
gelijktijdige vaststelling van het exploitatieplan 'De Havenkom'

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: RV-82/ 2013

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark'. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de bij dit besluit opgenomen wijzigingen. Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP3APQ01-vg01 is conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd. De verbeelding op papier heeft dezelfde planidentificatie. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond is de gbk-BRK21022013.dgn.
3. Het exploitatieplan, als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening, 'De Havenkom' vast te stellen; Dit plan met planidentificatie NL.IMRO.0034.EP3A01-vg01 is conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd.
4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten van Flevoland hiermee akkoord zijn.

De wijzigingen als bedoeld in besluitpunt 2

- Aanpassing in de verbeelding van de bestemmingsgrens Recreatie/Wonen aan de kadastrale perceelsgrens ter hoogte van de achtererven van de Maandagstraat in de verbeelding.
- Aanpassing in de verbeelding van de plangrens direct ten noorden en ten zuiden van de spoorlijn aan de plangrenzen van de op 5 september jl. vastgestelde beheersverordening Flevolijn (Tracébesluit).

Almere, 9 januari 2014

De raad voornoemd,

De griffier,

J.D. Pruijm

De voorzitter,

A. Jorritsma-Lebbink

NB: Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit én dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Reactienota zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan 'Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark'.

5 november 2013

Het ontwerp bestemmingsplan 'Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark' heeft na publicatie gedurende 6 weken, van 21 mei 2013 tot en met 2 juli 2013, ter inzage gelegen. In het kader van deze ter inzage legging zijn 5 zienswijzen ingediend. Het betreft individuele zienswijzen. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen en ontvankelijk.

Hieronder volgt een samenvattende weergave per reclamant per standpunt, direct gevolgd door de gemeentelijke reactie op de betreffende zienswijze. Hierbij wordt telkens aangegeven of en in hoeverre de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De volledige zienswijzen zijn bij deze nota gevoegd.

Reclamant 1.

Bewoner van de Samarindastraat

Namens hen: SUR

A:

Reclamanten kijken nu vanuit hun woning uit op groen met doorkijk naar achterliggend water. In dit stuk natuur is een bestemming 'Gemengd uit te werken' geprojecteerd met mogelijkheden voor bebouwing tot 33 meter hoogte. Gezien vanuit de woning van reclamanten een bebouwingswand van 105 meter. Hierdoor verdwijnt het natuurlijke karakter van het gebied geheel. Er is niet langer sprake van een park en de aanwezige natuurwaarden zullen goeddeels verdwijnen.

Reactie gemeente op A:

Geldend bestemmingsplan: het tot nu toe geldende bestemmingsplan maakte tot op ca. 100 meter vanuit de spoorlijn over de gehele breedte van het perceel tussen Samarindastraat in het oosten en de Buenos Airesstraat in het westen 'centrumdoeleinden' mogelijk. Tot een maximale goothoogte c.q. boeiboordhoogte van 15 meter en tot een maximale hoogte van 25 meter over 5% van de volledige bestemming, na het opstellen van een uitwerkingsplan. Binnen deze bestemming zijn o.a. horeca, wonen, dienstverlening en detailhandel mogelijk. De bestemming wordt vanaf verschillende zijden ontsloten. Vanaf 100 meter tot aan de Evenaar geldt de bestemming 'uit te werken groendoeleinden'. Binnen deze bestemming is aan de havenkom plaats voor een horecagelegenheid, verder zijn er weinig bebouwingsmogelijkheden.

Ontwerp bestemmingsplan: in het ontwerp bestemmingsplan wordt een duidelijk afgebakend perceel met de bestemming 'Gemengd uit te werken' opgenomen, met de uiterste punt van het bouwvlak tot op ca. 150 meter uit het hart van het spoor, gecentreerd in het noordelijk deel van het perceel en georiënteerd op de havenkom. Binnen deze bestemming zijn o.a. horeca, dienstverlening, wonen

en detailhandel mogelijk. De ontsluiting vindt plaats via de Buenos Airesstraat aan de westkant van het perceel. Voor het overige krijgt het perceel een 'Groen' bestemming.

Zoals in antwoord op de inspraakreacties (zie hoofdstuk 6 paragraaf 3 Inspraak en overleg van het bestemmingsplan) ook is aangegeven wordt de toekomstige hoogbouw zorgvuldig ingepast in het geheel. Belangrijk punt is dat er voldoende afstand tot de bestaande laagbouw aan de Samarindastraat wordt gehouden. Door de nieuwe situering van de bebouwing ontstaat er meer ruimte die groen wordt ingevuld aan de noordoostkant langs de Samarindastraat. De bebouwing is ca. 50 meter meer naar het zuiden geprojecteerd om optimaal gebruik te kunnen maken van de ligging aan het water van de havenkom.

De afstand van het hoogste punt van de geplande bebouwing tot de woning van reclamanten bedraagt minstens 100 meter. De middelhoogbouw staat op minstens 80 meter afstand van de laagbouw. Deze middelhoogbouw aan de oostzijde, langs de Samarindastraat, zal maximaal 4 lagen bedragen. Het gebied rond de nieuwbouw wordt ingericht als park, waardoor het zicht op en vanuit de bebouwing gefilterd wordt. Gegeven de afstand tot de woning van reclamant en de inrichting van het gebied als park menen wij dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gecreëerd, al zal de nieuwbouw – zeker in de winter – zichtbaar zijn vanuit de bestaande woningen.

Op deze plek wordt gestreefd naar een ontmoeting van sferen die bij elkaar komen. De Havenkom is zowel onderdeel van het centrum als van het park. Het is van belang dat het gebouw de beëindiging van het centrum duidelijk markeert. De aan het gebouw gekoppelde (horeca)voorzieningen aan het water dragen bij aan de levendigheid van de plek. Het Programmaplan Almere Buiten (vastgesteld door de raad op 29 maart 2007) heeft het gebied Stadscentrum – Centrum Buiten – Evenaar/3KNS als een 'stedelijke as' bestempeld. De ontwikkeling van deze Stedelijke As wordt als een van de belangrijkste ontwikkelingen in Almere Buiten genoemd samen met de ontwikkeling en uitwerking van ontwikkelingsplan 'De Meridiaan' en de verdere ontwikkeling van de Evenaar.

Conclusie:

Deze zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

B:

Met betrekking tot de bestemming 'Gemengd uit te werken' worden de volgende standpunten geuit:

De bestemming biedt onvoldoende rechtszekerheid

De bestemming maakt het mogelijk om wonen, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca categorie 1, botenverhuur, ligplaatsen, steigers etc. toe te staan op iedere plek binnen het ruime bouwvlak. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid, onduidelijk is of reclamanten straks uitzien op woningen, winkels een terras t.b.v. horeca of bijvoorbeeld kinderdagopvang.

Er is te weinig aandacht in het bestemmingsplan voor de effecten op de omgeving.

Er is geen aandacht voor de effecten van een dergelijk groot bouwplan op o.a. toename van parkeerdruk in de wijk en de waterhuishouding. Niet duidelijk is of de horeca, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen wel realiseerbaar is in het kader van de milieuwetgeving. Verder is de behoefte aan dergelijke commerciële voorzieningen in de huidige ongunstige economische situatie niet onderbouwd evenals de woningbehoefte in de vorm van appartementen.

Onvoldoende motivering van de uit te werken bestemming.

Reclamant geeft aan dat het beter was de keuze voor behoud van de bestaande bestemming Groen en pas anders te bestemmen bij een voldoende uitwerking van het plan voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en dan in procedure brengen. Reclamanten verzoeken de bestemming 'Gemengd uit te werken' uit het plan te verwijderen en de bestemming 'Groen' te handhaven.

Het bestemmingsplan maakt niet aannemelijk of inzichtelijk dat realisatie van de uit te werken bestemming binnen de planperiode plaats zal vinden.

Reclamanten geven aan dat de gemeente de plicht heeft om t.a.v. een uit te werken gebied aan te tonen dat deze nog uit te werken bestemming realistisch is. Reclamanten stellen dat hier nauwelijks onderzoek naar is gedaan. Het bestemmingsplan maakt niet aannemelijk of inzichtelijk dat de uit te werken bestemming binnen de planperiode (10 jaar) plaatsvindt. Er moeten zelfs nog initiatiefnemers worden gevonden voor de ontwikkeling van de bouwlocatie. Het is dus niet zeker of de plannen gerealiseerd worden laat staan binnen de planperiode van 10 jaar. De uitwerkingsverplichting is dus niet realistisch te noemen.

Onvoldoende garantie van de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan.

De economische haalbaarheid van het plan is op deze wijze ook onvoldoende gegarandeerd: als er geen initiatiefnemers te vinden zijn dan zullen de plannen nooit kunnen worden gerealiseerd. Ook om deze reden zou de bestemming 'Gemengd uit te werken' uit het plan verwijderd moeten worden en de bestemming 'Groen' worden neergelegd.

Reactie van de gemeente op B:

De bestemming biedt onvoldoende rechtszekerheid

Het is inherent aan een flexibiliteitsregeling als een uit te werken bestemming dat niet precies is aangegeven waar welke functie zich uiteindelijk zal voordoen. Het is juist het doel van een dergelijke bestemming om op het moment van ontwikkeling in te kunnen spelen op de wensen van dat moment. Om toch enige rechtszekerheid te kunnen bieden wordt een kader gegeven voor mogelijke functies voor wat betreft omvang, hoogte en aantallen en categorisering.

Er is te weinig aandacht in het bestemmingsplan voor de effecten op de omgeving

Parkeerdruk in de wijk

De regels van het bestemmingsplan geven aan dat betreffende de bestemming 'Gemengd uit te werken' op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte voor eigen bewoners, bezoekers en medewerkers. Tevens wordt verwezen naar de bij de regels behorende Lijst van parkeernormen in

bijlage 5 van de regels. Ook ten aanzien van laden en lossen dient op eigen terrein te worden voorzien. Hierdoor is het niet aannemelijk dat de parkeerdruk toeneemt in de omliggende woonwijken door de hier voorziene ontwikkeling.

Waterhuishouding

In paragraaf 5.9 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe en op welke wijze gevolg is gegeven aan de verplichte Watertoets. Het voorontwerp is daarnaast voor advies conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het Waterschap Zuiderzeeland. Het Waterschap heeft daarop aangegeven geen opmerkingen betreffende het plan te hebben. Vanwege het tussentijds inwerkingtreden van wijzigingen in de Keur van het Waterschap die nog niet in dit bestemmingsplan waren verwerkt is een zienswijze ingediend. Elders in deze zienswijzennota kunt u zien hoe wij met deze zienswijze zijn omgegaan.

Zijn de functies binnen de bestemming wel mogelijk in het kader van de milieuwetgeving

Het bestemmingsplan maakt geen inrichtingen mogelijk die in het kader van de milieuwetgeving beschermd moeten worden of waartegen de omgeving beschermd moet worden. Binnen de bestemming worden alleen de functies mogelijk gemaakt die normaliter binnen de bestemming 'Gemengd' vallen volgens de SVBP2012 en passend zijn voor een stedelijk centrumgebied. De horeca wordt verder beperkt tot een omvang van niet meer dan 500 m² en niet hoger dan categorie 1. Deze categorisering is de lichtst mogelijke van de Staat van Horeca activiteiten. De categorisering in deze staat is erop gericht om overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. In de Toelichting op de Staat van Horeca activiteiten die bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd wordt dit nader uitgelegd. In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen wordt de omgevingstoets per aspect toegelicht. Hieruit kan geconcludeerd worden dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Behoeft aan woningen en commerciële voorzieningen

In ontwikkelingsplan De Meridiaan zijn op dit perceel appartementen in hoogbouw gepland in het middeldure of dure segment. §5.1 van de toelichting geeft aan dat Almere Buiten een beperkt aanbod aan appartementen kent, terwijl de vraag, onder anderen van senioren, de komende tijd aanzienlijk zal toenemen. Dit bestemmingsplan beoogt de voorraad gevarieerder te maken met ruimere producten. Dit is goed met het oog op de doorstroming en de mogelijkheid tot een doorlopende wooncarrière binnen het stadsdeel. Door de stagnerende woningmarkt zijn deze plannen nu nog in voorbereiding. Dit houdt echter niet in dat realisatie in de komende jaren niet plaats zal vinden. De gemeente wil een dergelijke ontwikkeling in elk geval mogelijk maken. Deze ontwikkeling in de woonbehoefte, brengt een navenante ontwikkeling van de behoefte aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen met zich mee.

Hoewel het in de huidige markt soms moeilijk te zien is, blijft er op termijn vraag naar nieuwe woningen in Almere. De prognoses laten een woningbehoefte zien die sinds de Noordvleugelbrief ongewijzigd is gebleven. Sterker nog, zowel in Amsterdam als in Utrecht is de behoefte aan nieuwbouw

voor de periode tot 2030 in de afgelopen jaren zelfs toegenomen. Mensen worden steeds ouder, de jongeren die over 20 jaar een huis willen zijn al geboren en men vestigt zich meer en meer in de steden. Op lange termijn staat de behoefte aan groei van de woningvoorraad in Almere onverminderd overeind. Hierbij zal echter wel de vraag naar de soort woningen en woonmilieus steeds relevanter worden, vooral in relatie tot de toenemende vergrijzing en daaraan gekoppelde vraag naar zorgproducten.

Ook de landelijke bevolkingsprognoses (PRIMOS (2012) en PEARL (2011)) laten zien dat de Noordvleugel van de Randstad blijft groeien. Dit betekent dat op regionaal niveau de woningbehoefte zal blijven groeien en dat woningbouwprognoses hierop worden afgestemd. Almere levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouw in de regio.

Onvoldoende motivering van de uit te werken bestemming

In paragraaf 3.1 Bestemmingen wordt onder het kopje 'Artikel 5 Gemengd-Uit te werken' aangegeven, dat voor een uit te werken bestemming wordt gekozen omdat de planvorming nog niet ver genoeg is uitgewerkt. Artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wro geeft aan dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels, burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken. Hetzelfde artikel geeft onder lid 3 aan dat een wijziging of uitwerking als bedoeld in het eerste lid, onder a of b, deel uitmaakt van het plan en kan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking. Het zou geen recht doen aan de rechtszekerheid om de locatie de bestemming 'Groen' te geven, terwijl de raad al driemaal tot een besluit is gekomen die doorontwikkeling zoals in dit bestemmingsplan is weergegeven voor staat. Wij zijn van mening dat hiermee de keuze voor de uit te werken bestemming voldoende is gemotiveerd.

Het bestemmingsplan maakt niet aannemelijk of inzichtelijk dat realisatie van de uit te werken bestemming binnen de planperiode plaats zal vinden.

De gemeente is van oordeel dat het bestemmingsplan voor het Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark wel degelijk binnen 10 jaar zal worden uitgevoerd. Het centrum van Almere Buiten heeft de afgelopen 10 jaar een enorme ontwikkeling doorgemaakt. Dit bestemmingsplan maakt ook deel uit van de herontwikkeling van het centrum van Almere Buiten. Zoals eerder opgemerkt heeft Almere een grote bouwopgave vanuit het Rijk, in de Noordvleugelbrief is die bestendigd. Het is zeer wel mogelijk en te verwachten dat binnen deze periode de economische situatie wijzigt. Om dan zo snel mogelijk daarop in te kunnen spelen worden nu de mogelijkheden gecreëerd in o.a. dit bestemmingsplan. Nu aan te geven waar de ontwikkelingen plaats gaan vinden, draagt bij aan de rechtszekerheid van burgers..

Onvoldoende garantie van de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan

De economische haalbaarheid van het plan met betrekking tot de bestemming 'Gemengd uit te werken' is gegarandeerd door middel van het opgestelde exploitatieplan. Als het tot uitvoer van de bouwplannen komt, is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd. Het op dit moment nog niet bekend zijn van een projectontwikkelaar die de uitvoering ter hand neemt, doet daar niet aan af.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C:

Flora en faunawet

Het Flora en Fauna onderzoek dateert vanuit 2010, is dit in 2013 nog wel actueel te noemen. Het onderzoeksbureau geeft een aantal conclusies en aanbevelingen.

Er dienen ontheffingen aangevraagd te worden voor effecten op de in het gebied aangetroffen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van broedvogels. Ditzelfde geldt voor de effecten op de Kleine Modderkruiper en de vleermuizen. Het plangebied ligt op 1200 meter afstand van Natura 2000 gebied 'Oostvaardersplassen', voor de externe werking op dit gebied zou mogelijk een aparte effectenstudie moeten worden gedaan.

In het bestemmingsplan aangegeven locatiegericht aanvullend onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden ter plaatse van de bouwlocatie dient volgens reclamanten binnen de bestemmingsplanprocedure uitgevoerd te worden. Dit dient onderdeel uit te maken van de ruimtelijke onderbouwing en aan te tonen dat het bestemmingsplan ook op het onderdeel ecologie uitvoerbaar is. Op dit moment is die duidelijkheid er niet.

Natuurbeschermingswet

Ditzelfde geldt voor de Natuurbeschermingswet. Het onderzoeksbureau stelt vast dat voor de eventuele externe werking op de Oostvaardersplassen mogelijk een aparte effectenstudie moet worden gedaan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt slechts gesteld dat het optreden van verstoring of verslechtering in het gebied uitgesloten kan worden. Reclamanten geven aan dat dit oordeel niet wordt onderbouwd. Er is kennelijk geen onderzoek naar gedaan. Een goede motivering op dit onderdeel ontbreekt, volgens reclamanten is ook op dit onderdeel sprake van een onzorgvuldig gemotiveerd plan.

Reactie van de gemeente op C:

Flora en faunawet

Onderzoek dat wordt uitgevoerd naar onder de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten is drie tot vijf jaar geldig (afhankelijk van de zwaarte van de bescherming van aangetroffen plant- en diersoorten en beoogde ontwikkelingen).

Vandaar dat de bestaande stad in een vaste cyclus van vijf jaar wordt onderzocht, waarbij de stad is opgedeeld in vijf te inventariseren deelgebieden. In sommige deelgebieden waarin ontwikkelingen zijn beoogd kan een situatie ontstaan waarbij met de vaste cyclus slechts verouderde gegevens voorhanden zijn. In zulke gevallen wordt een aanvullend onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Dit is ook het geval voor het Meridiaanpark en heeft geleid tot het onderzoeksrapport in 2010.

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is het voldoende om duidelijk te krijgen of de Flora- en faunawet een belemmering kan zijn voor de uitvoering op basis van beschikbare recente inventarisatiegegevens. Dat is in het onderhavige geval met de beschikbare recente gegevens uit het onderzoek van 2010 niet aan de orde.

In 2012 is volgens de vaste cyclus opnieuw onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn eind 2012 beschikbaar gekomen. Uit dit onderzoek zijn geen aanvullende beschermde waarden naar voren gekomen.

Toch is het mogelijk dat in de periode tussen het onderzoek en vaststelling van het bestemmingsplan én tussen vaststelling bestemmingsplan en daaraan uitvoering geven beschermde diersoorten zich gaan vestigen. Overigens is het ook mogelijk dat beschermde plant- en diersoorten – bijvoorbeeld door natuurlijke successie – een gebied verlaten. De natuur is immers geen statisch geheel.

Het is om deze reden dat (direct) voorafgaand aan de werkzaamheden ter plaatse van de bouwlocatie een aanvullend en op de locatie toegespitst flora en fauna onderzoek uitgevoerd dient te worden. Een dergelijk onderzoek biedt de garantie dat ook rekening wordt gehouden met natuurlijke ontwikkelingen die gedurende de bestemmingsplanprocedure en de periode tussen vaststelling en uitvoering nu eenmaal niet zijn te voorzien. Een dergelijk onderzoek uitvoeren binnen de bestemmingsplanprocedure is daarom niet werkbaar maar ook niet nuttig.

In het uiterste geval is het mogelijk dat een bestemmingsplan ruimte biedt aan ontwikkelingen (mede op basis van toen beschikbare en bruikbare inventarisatiegegevens), maar dat recente vestigingen van beschermde plant- en diersoorten de uitvoering alsnog verhinderen. In dat geval zal een ontheffing van de Flora- en faunawetverboden alsnog nodig zijn.

In de zienswijze wordt gesteld dat het bestemmingsplan op dit punt onzorgvuldig is. Wij menen echter dat we met een extra inventarisatie voorafgaand aan de werkelijke ontwikkelingen juist zorgvuldig handelen en recht doen aan de dynamiek die nu eenmaal eigen is aan natuur, een dynamiek die zich nu eenmaal niet of onvoldoende laat vangen binnen bestemmingsplanprocedures.

Natuurbeschermingswet

De passage van het onderzoeksbureau aangaande de Natuurbeschermingswet en de externe werking is een standaard tekst die bij ieder inventarisatierapport wordt geplaatst. Het onderzoeksbureau is niet gevraagd ook een Natuurbeschermingswet toets uit te voeren.

Voor onderhavig geval is in het bestemmingsplan aangegeven, dat het plangebied geen (of geen wezenlijk) onderdeel vormt van het leefgebied van soorten waarvoor een instandhoudingsdoel is geformuleerd voor het gebied de Oostvaardersplassen. Ook is niet te verwachten dat de beoogde ontwikkelingen in het Meridiaanpark een negatief effect zullen hebben op de instandhoudingsdoelen van de Oostvaardersplassen. De

Natuurbeschermingswet vormt daardoor geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft op dit gebied geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

D:

Tot slot verzoeken reclamanten de gemeenteraad van Almere het bestemmingsplan 'Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark' gewijzigd vast te stellen in die zin dat de bestemming 'Gemengd uit te werken' wordt verwijderd en plaats maakt voor de bestemming 'Groen'. Op deze wijze blijft het Meridiaanpark ongewijzigd en blijven alle natuurwaarden en een goed woon- en leefklimaat behouden.

Reactie van de gemeente op D:

Onder verwijzing naar de beantwoording van de bovengenoemde punten A t/m C zijn wij van mening dat Almere Buiten zeer is gebaat bij een doorontwikkeling als voorgestaan in het ontwikkelingsplan 'De Meridiaan' en juridisch vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Door de voorgestane ontwikkeling zorgvuldig in te passen in de omgeving blijft het centrum van Almere Buiten van een goed woon- en leefklimaat verzekerd voor iedereen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Reclamant 2.

Bewoner van de Jasmijnstraat

A:

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan 'Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark' een gedeelte van bestemmingsplan Bloemenbuurt in beslag neemt. Het betreft het gebied van het Gerard Monnikpad naar de tuibrug Lage Vaart. Reclamant vindt dat dit geen doorgang kan hebben.

Reactie van de gemeente Almere op A:

De gemeenteraad heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening een grote mate van vrijheid om bestemmingen te veranderen en te bepalen waar de plangrenzen van een vast te stellen bestemmingsplan worden gelegd. Zolang wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en er een goede afweging van de in het geding zijnde belangen heeft plaatsgevonden. Het betreffende gebied maakt ook deel uit van het ontwikkelingsplan 'De Meridiaan' waarvan dit bestemmingsplan de juridische vertaling is. Wij zijn daarom van mening dat met het opnemen van aangegeven gebied binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat hiermee geen belangen onevenredig geschaad worden.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3.

Bewoner van de Maandagstraat

A:

De bestemmingsgrens valt niet gelijk met de eigendomsgrens. Daardoor heeft een gedeelte van de tuin in eigendom van reclamant niet de bestemming 'Wonen' maar de bestemming 'Recreatie' dit is niet juist. De papieren versie van de plankaart was niet op de schaal die aangegeven was en kon daarom niet nagemeten worden. Reclamant kon daardoor geen zekerheid krijgen over deze stelling.

Reactie van de gemeente op A:

De situatie is opnieuw bekeken, digitaal nagemeten en de kadastrale gegevens zijn opgevraagd. Hieruit is gebleken dat de bestemmingsgrens ter plaatse afloopt van de perceelsgrens ten nadele van de eigenaar. Door de langgerekte vorm van het plangebied bleek de analoge kaart inderdaad iets af te wijken van de aangegeven schaal, waardoor analoog nameten moeilijk ging. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 is de digitale verbeelding die op www.ruimtelijkeplannen.nl inzichtelijk is het juridisch juiste exemplaar.

Conclusie:

De zienswijze wordt gedeeld en de verbeelding (plankaart) wordt aangepast zodat de bestemmingsgrens 'Recreatie'/'Wonen' gelijk loopt met de kadastrale eigendomsgrens.

B:

De woning van reclamant heeft binnen het bouwvlak 2 bouwhoogten, resp. 7 meter en 10 meter. Op diverse woningen zijn al dakopbouwen gerealiseerd. Reclamant verzoekt de bouwhoogte over het gehele bouwvlak op 10 meter vast te stellen. Dit voorkomt het moeten voeren van dure afwijkingsprocedures in de toekomst.

Reactie van de gemeente op B:

De woningen in de 'Dagenbuurt' zijn uniek omdat ze alle zogenaamde "lessenaar"-daken hebben. In een enkel geval is er een dakopbouw geplaatst die niet zichtbaar is vanaf de straat. Ook is een bijgebouw aan de Maandagstraat 'verrijkt' met een lessenaardak, in de stijl van de buurt. Het vervangen van een lessenaardak door een plat dak zal het straatbeeld visueel verstoren en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De meeste woningen aan de Maandagstraat hebben 3 woonlagen, een vierde woonlaag detoneert in het straatbeeld. Zes woningen in de Maandagstraat hebben twee lagen met een lessenaardak. Ook hier geldt dat het maken van een derde laag afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de buurt. Het is van belang, om wildgroei te voorkomen, in het bestemmingsplan vast te houden aan het handhaven van de lessenaardaken. Opbouwen zijn mogelijk mits ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Conclusie:

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C:

De akker achter de percelen aan de Maandagstraat krijgt de bestemming 'Recreatie' met functieaanduidingen 'akkerbouw' en 'bomenteelt'. Binnen deze bestemming zijn ook veehouderij en een bio-energieinstallatie met bijbehorende opslagruimte mogelijk. Reclamant is het niet eens met de mogelijkheid tot het houden van vee en oprichten van bio-energieinstallaties overal binnen deze bestemming in verband met geluids- en stankoverlast. Tevens wil reclamant er op kunnen vertrouwen dat bebouwing van de akker niet mogelijk is.

Reactie van de gemeente op C:

Geldend bestemmingsplan: het tot nu toe vigerende bestemmingsplan legt twee bestemmingen op dit perceel te weten Gemengde doeleinden op het noordelijk deel (tot het Maurice Garinpad) en tussen deze bestemming en de woonbestemming van de woonwijk Bosrandpark de bestemming Groendoeleinden. Binnen de bestemming Gemengde doeleinden zijn o.a. sport- en recreatieve doeleinden waaronder een tennishal en tennisbanen, sociaal-culturele voorzieningen en volkstuinten/stadsweiden mogelijk. De bestemming Groendoeleinden maakt o.a. bos, dagrecreatieve voorzieningen, verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en horeca als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende hoofdactiviteit en nutsvoorzieningen mogelijk.

Ontwerp bestemmingsplan: in het ontwerp bestemmingsplan geeft dit perceel mogelijkheden tot bos, dagrecreatie, groenvoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen, water, veehouderij, een bio-energieinstallatie met bijbehorende opslagruimte, akkerbouw en fruitgaarden. Verder zijn verhardingen, ruit- voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, kunstwerken en -objecten, nutsvoorzieningen en overige functioneel aan de bestemming verbonden voorzieningen mogelijk.

De bouwregels van het ontwerp bestemmingsplan geven aan dat gebouwen ten behoeve van deze bestemming alleen in het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak mogen alleen bouwwerken geen gebouwen, met hoogtebeperking, opgericht worden. De bio-energie-installatie is alleen voor eigen gebruik van de te realiseren warmte. Het oprichten van de bio-energie-installatie is gebonden aan afstandsnormen (tot woningen) evenals een maximaal vermogen van de installatie ter voorkoming van geluids- en stankoverlast. Ook voor het houden van vee zijn afstandsnormen voorgeschreven. Deze normen worden algemeen geaccepteerd als voldoende afstand scheppend om overlast voor omwonenden te voorkomen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4.

Bewoner van de Vrijdagstraat

A:

In verband met een ingediende aanvraag tot tuinvergroting en aankoop van deze strook wil reclamant graag een bestemming met meer bouw- en gebruiksmogelijkheden op de strook naast zijn woning behouden.

Reactie van de gemeente op A:

Het verzoek tot tuinvergroting dat door reclamant is ingediend, is door Bureau Tuinvergroting van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving om stedenbouwkundige redenen afgewezen. De strook grond maakt deel uit van een stedenbouwkundige structuur, die de gemeente niet wil aantasten. Reclamant is door Bureau Tuinvergroting schriftelijk op de hoogte gesteld van deze beslissing.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet gedeeld geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Reclamant 5.

Waterschap Zuiderzeeland

Postbus 229

8200 AE Lelystad

A:

Reclamant wijst erop dat de Keur is uitgebreid met aanvullende regels voor handelingen in de kernzone van stedelijk water. In het bestemmingsplan worden binnen de bestemming 'Water' kunstwerken mogelijk gemaakt waaronder aanlegsteigers en keermuren. Reclamant verzoekt om in de regels van het bestemmingsplan te verwijzen naar de algemene regels voor steigers, vlonders, overhangende bouwwerken en oeverconstructies.

Reactie van de gemeente Almere op A:

De Keur is de verordening van het waterschap en bevat regels voor met name het aspect waterkwantiteit. Deze regels hoeven niet nog eens in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Wel zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen dat door uitbreiding van de Keur nieuwe regelgeving van het waterschap ook van toepassing is voor steigers, vlonders en oeverconstructies. Dit is ook gedaan bij andere bestemmingsplannen, zoals Centrum Almere Stad. Reclamant heeft overigens op het voorontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen gemaakt. Het ontwerp bestemmingsplan bevat voor wat betreft het aspect water geen wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

Conclusie:

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

- In de toelichting van het bestemmingsplan (§ 5.9) is opgenomen dat door uitbreiding van de Keur nieuwe regelgeving van het waterschap ook van toepassing is voor steigers, vlonders en oeverconstructies.

Voor het overige leidt de zienswijze van reclamant niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Bijlage Bestemmingsplan Bloemenbuurt 2002
Bijlage Ontwerpbestemmingsplan Meridiaan 2013

Gemeente Almere

Bestemmingsplan Bloemenbuurt

Toelichting, voorschriften en plankaart

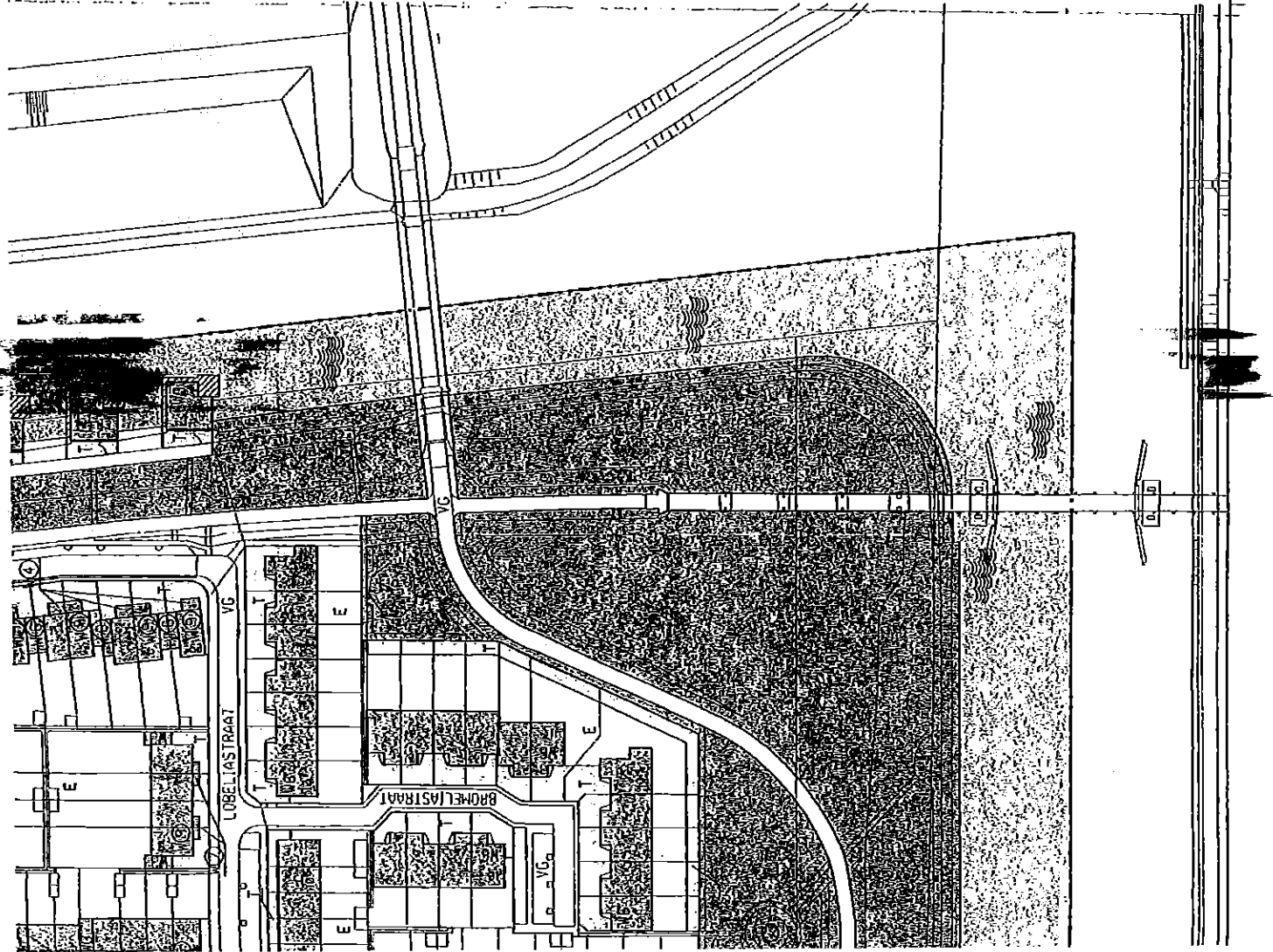
Vastgesteld
16 mei 2002

Gemeente Almere

Bestemmingsplan Bloemenbuurt

Toelichting, voorschriften en plankaart

Vastgesteld
16 mei 2002



maximale oomhoogte in meters	50%
maximum bebouwingspercentage	
verbod dakkapellen aan voorzijde woning	
goetheogte 3.00 meter handhaven	
afwijkende breedte erker	
wijzigingsbevoegdheid kleurverschieten	
wijzigingsbevoegdheid bedrijvigheid	
berging	*
vrijstellingsbevoegdheid uitbreiding op verdieping	⊕
muur hoger dan 1.00 meter toegestaan	
vlonder toegestaan	
wonen op verdieping toegestaan	
dakkepel niet toegestaan	△
plangrens	----

Vastgesteld door de raad van de
gemeente Almere

d.d. 16 mei 2002

de griffier, de voorzitter,

[Handwritten signature]

Goedgekeurd Lelystad d.d. 5.12.01
Nummer R.O.V. / 02.09.4404/L

Gedeputeerde Staten van Flevoland,

de griffier, de voorzitter,

[Handwritten signature]

Van der Wal

M.J.E.M. Inagel

Gemeente Almere

D.S.O. ruimtelijk beleid

ALMERE-BUITEN, GEBIED 3.G

BESTEMMINGSPLAN BLOEMENBUURT

KAARTBLAD ZUID

1:1000

R.00.3.006

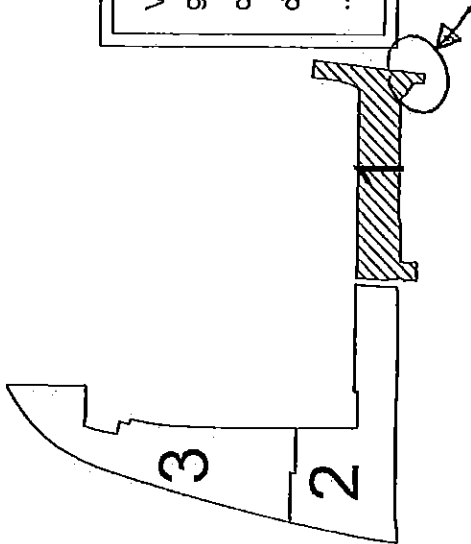
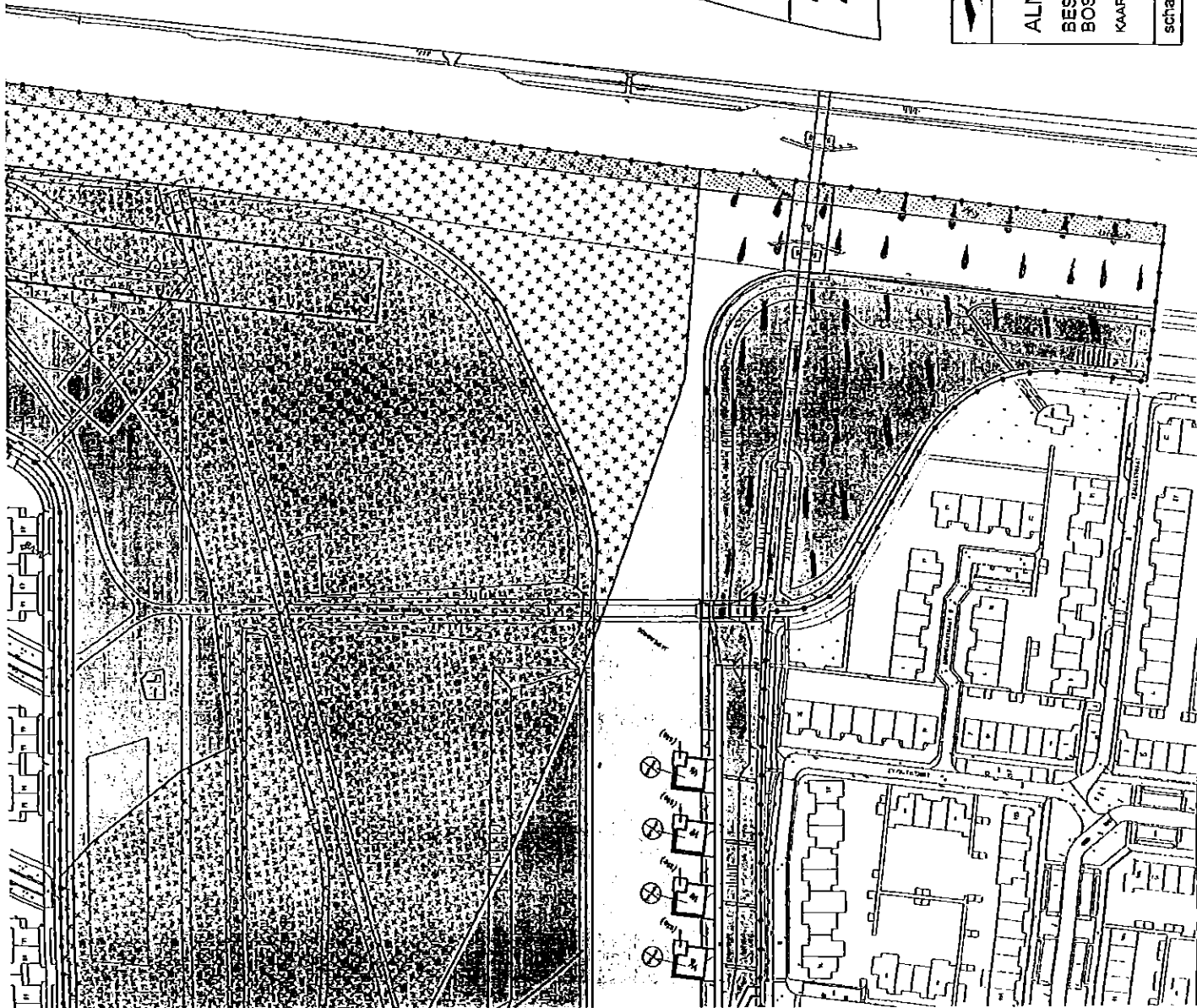
geteeld	AP
datum	okt '01
formaat	50x125
afteerd R.B.	
SAL	
tepaire tabel	bpklaur
tepaire	bpsgaurd
wfz. d.d.	afteore
wfz. d.d.	afteord
wfz. d.d.	afteord



**Meridiaanpark,
Bosrandparken Oostrandpark**

bestemmingsplan

maart 2013



Vastgesteld door de raad van de
gemeente Almere

d.d.

de griffier, de voorzitter,

.....

Gemeente Almere DSO/Ruimte

ALMERE BUITEN GEBIED 3APQ

BESTEMMINGSPAN MERIDIAANPARK,
BOSRANDPARK EN OOSTRANDPARK

KAARTBLAD 1 VAN 3

getekend G&G	MJ
datum	25-02-2013
akkoord Ruimte	
datum	
gewijzigd G&G	
akkoord Ruimte	d.d.
archief nr: NL.IMRO.0034.BP3APQ01-on01	

schaal 1:1500

formaat: 106 x 48 cm

**Meridiaanpark,
Bosrandpark en Oostrandpark**

bestemmingsplan

maart 2013

Almere, 30 juni 2013

Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan "Meridiaanpark, bosrandpark en Oostrandpark" Almere Buiten.

Geachte mevrouw, meneer,

Bij deze uit ik mijn bedenkingen tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

Ik woon op Maandagstraat Deze woning en het gebied eromheen zijn gelegen in dit ontwerpbestemmingsplan.

Ik heb de papieren versie op het gemeentehuis ingezien. De plankaart gaf aan dat de schaal 1:500 was, maar bij nameten klopte dit niet. Ik kon de werkelijke schaal van de plankaart niet achterhalen. Daarom kon ik niet het e.e.a. nameten, hetgeen ik erg hinderlijk vond.

Aan de achterzijde van ons perceel, grenzend aan de akker, ligt een aarden wal van ong. 3 m hoog met daarboven op een hekwerk van 1 m hoog met beukenhaag. Dit hekwerk met beukenhaag vormt de perceelscheiding met de achterliggende akker (dus bovenop de aarden wal). Het gedeelte van de aarden wal dat ons eigendom is staat verkeerd op de kaart aangegeven. Op de plankaart valt de gehele aarden wal buiten de bestemming "wonen".

Onze woning heeft, in het bouwvlak, twee bouwhoogten, te weten 7 m en 10 m. Nu zijn er al op diversen plaatsen in deze wijk (ook op dit type woningen) dakopbouwen gerealiseerd. Waarom wordt de bouwhoogte niet overal in dit bouwvlak vastgelegd op 10 m hoogte? Dat voorkomt een dure afwijkinsprocedure in de toekomst als wij ook een dakopbouw zouden willen realiseren.

De akker achter ons huis krijgt nu de bestemming "recreatie" met de functie aanduidingen: "akkerbouw" en "bomenteelt".

Volgens de bestemmingsomschrijving zijn deze gronden ook bestemd voor veehouderij (artikel 8.1 lid f) en bio-energieinstallatie met bijbehorende opslagruimte (lid g).

Kan ik er vanuit gaan dat er vanwege het ontbreken van bouwvlakken op dit perceel geen gebouwen gebouwd kunnen worden ten dienste van een veehouderij of bio- energieinstallatie?

Wel zijn er specifieke gebruiksregels opgesteld voor veehouderij en bio- energieinstallatie.

Hierbij is de afstand aangegeven tot de woningen.

Ik ben het niet eens met het feit dat overal met de bestemming "recreatie" vee gehouden kan worden en overal een bio- energieinstallatie kan worden opgericht.

Ik wil deze bestemmingen niet achter mijn huis, vanwege geluids- en stankoverlast.

Ik verwacht dat u het e.e.a. zult gaan aanpassen na heroverweging.

Met vriendelijke groet,

Maandagstraat
Almere

Gemeente Almere
Postbus 200
1300AE ALMERE

Onderwerp: Bezwaar bestemmingsplan Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark

ALMERE, 21 juni 2013

Beste Medewerker,

Onlangs hebben wij het bestemmingsplan van het Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark ingezien. Daaruit bleek dat de groenstrook die zich naast ons huis bevindt in het nieuwe bestemmingsplan veranderd van woondoeleinden (huidige bestemmingsplan) naar groen. Omdat dit een aantal belangrijke nadelen heeft willen wij bij deze graag bezwaar maken tegen deze wijziging.

Onze aanvraag voor een tuinuitbreiding is al enkele maanden in behandeling. Wij zouden graag 2,5m grond naast ons huis erbij kopen. Volgens het huidige bestemmingsplan zouden wij daar zonder problemen een schuur en een tuinafscheiding (höger dan 1 meter) mogen plaatsen. Vanwege de ander bestemming in het nieuwe plan (groen) is dat allemaal niet meer mogelijk.

In verschillende media zie ik dat de gemeente Almere voorstander is van het kopen van extra grond door bewoners. Dit wordt door deze wijziging echter een stuk minder interessant omdat je als bewoners zelfs geen behoorlijke tuinafscheiding op deze grond mag plaatsen. Graag zouden wij dan ook zien dat in het nieuwe bestemmingsplan een voorziening wordt getroffen voor deze problematiek. Wellicht kan de grond direct rond de huidige bouwpercelen zijn huidige bestemming (woondoeleinden) behouden?

Tot slot willen wij graag melden dat we niet eerder op het plan hebben kunnen reageren (bijvoorbeeld in het voorstel) omdat wij hier pas sinds januari wonen.

Met vriendelijke groet,



AANGETEKEND
 Gemeente Almere
 T.a.v. de gemeenteraad
 Postbus 200
 1300 AE ALMERE

Naam van de afzender	25 JUN 2013
Kenmerk	Nr.
Int. angst	Fotokopie voor
overbrenging	1
Ja	2
Neen	3
	4

Onze referentie

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Pagina :1/4

Assen, 24 juni 2013

Betreft: zienswijze

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënten, woonachtig aan de Samarindastraat te Almere dien ik middels dit schrijven een zienswijze in tegen het door u ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark. Cliënten kunnen zich om navolgende redenen niet vinden in dit ruimtelijke plan.

Belang cliënten

Cliënten zijn woonachtig aan de Samarindastraat en grenzen met de woning aan het Meridiaanpark. Zij kijken thans uit op groen en hebben een doorkijk naar het achterliggende water. In dit stuk natuur heeft u een bestemming Gemengd uit te werken geprojecteerd waarin een bouwwerk kan komen te staan tot 33 meter hoog met een bebouwingswand (bezien vanuit de woning van cliënten) van ongeveer 105 meter. Dit betekent dat het natuurlijke karakter van het gebied geheel verdwijnt. Er is niet langer sprake van een park en de aanwezige natuurwaarden zullen goeddeels verdwijnen. Cliënten hebben veel moeite met deze door u gewenste ontwikkeling. Zij voorzien een ernstige vermindering van het woon- en leefgenot, een waardevermindering van de woning en vrezen bovendien voor de mogelijke overlast van de bebouwing en het gebruik van het bouwwerk. Ter nadere motivering hiervoor gaat het volgende.

De bestemming Gemengd uit te werken

Binnen de bestemming Gemengd uit te werken is het op grond van artikel 5 mogelijk om Wonen, Detailhandel, Dienstverlening, Maatschappelijke voorziening, Horeca categorie 1, Botenverhuur, ligplaatsen, steigers, et cetera toe te staan. Cliënten stellen dat middels deze wijze van bestemmen nagenoeg iedere bestemming op ieder plek binnen het ruime bouwvlak is te creëren en stellen dat dit aan hen als omwonenden onvoldoende rechtszekerheid biedt. Immers, onduidelijk is of cliënten straks uitzien op woningen, winkels, een terras ten behoeve van horeca of bijvoorbeeld een kinderdagopvang.

Wilt u weten hoe wij met uw gegevens omgaan? Kijk op www.univerechtsbijstand.nl

Stichting Univé Rechtshulp
 Jan Bommerstraat 6, 8402 NR Assen
 Postbus 557, 9400 AN Assen
 K.v.K. Meppel S 41019292

ABN-AMRO rek.nr. 42.33.06.316
 IBAN: NL60 ABNA 0423 3063 16
 BIC: ABNANL2A



Onze referentie:

Pagina: 2/4

Cliënten merken voorts op dat op u de plicht rust om ook ten aanzien van een uit te werken gebied aan te tonen dat deze nog uit te werken bestemming realistisch is. Cliënten stellen dat u hier niet of nauwelijks onderzoek naar heeft gedaan. Er is geen aandacht geweest voor de effecten die een dergelijk groot bouwplan heeft op bijvoorbeeld de parkeerdruk in de wijk en de waterhuishouding. Ook is niet onderzocht of horeca activiteiten alsmede detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen wel realiseerbaar zijn in het kader van milieuwetgeving. Ook is onduidelijk of er überhaupt behoefte is aan dergelijke commerciële voorzieningen gelet op de huidige ongunstige economische situatie. Een zelfde opmerking kan worden gemaakt over de wens tot het realiseren van 120 appartementen. Ook hiervan wordt op geen enkele wijze onderbouwd dat er behoefte is aan dergelijke appartementen.

Cliënten achten al met al het uitwerkingsplan onvoldoende gemotiveerd. Later in dit schrijven wordt nog eens specifiek op het onderdeel milieu (flora en fauna) teruggekomen.

Reden van uitwerking en haalbaarheid

In de toelichting stelt u dat er is gekozen voor een nog uit te werken bestemming omdat u de bestemming nog niet genoeg heeft uitgewerkt. Dat lijkt cliënten vrij logisch maar dit vormt uiteraard geen motivering om juist voor deze wijze van bestemmen te kiezen. U zou in dat geval beter kunnen kiezen voor het behoud van de bestaande bestemming Groen. Mocht u dan uiteindelijk op die plek een bouwplan willen realiseren en heeft u dat plan voldoende uitgewerkt middels een ruimtelijke onderbouwing, dan kunt u dit alsnog in procedure brengen. Cliënten verzoeken u dan ook de bestemming Gemengd uit te Werken uit het plan te halen en hier de bestemming Groen te handhaven. Op dit moment heeft u de reden om voor een uitwerkingsbestemming te kiezen onvoldoende gemotiveerd.

Bovendien zult u op enige wijze aannemelijk moeten maken dat uitwerking binnen de planperiode (zijnde 10 jaren) plaatsvindt. U maakt dit echter in het geheel niet inzichtelijk. Sterker, in paragraaf 6.1 Planning en Fasering stelt u dat er nog initiatiefnemers moeten worden gevonden voor de ontwikkeling van de bouwlocaties. Cliënten stellen dat het gelet hierop hoogst onzeker is of de plannen worden überhaupt gerealiseerd laat staan binnen 10 jaren en menen dat de uitwerkingsbestemming daardoor niet realistisch is te noemen. Bovendien is de economische haalbaarheid op deze wijze ook onvoldoende gegarandeerd. Als er geen initiatiefnemers te vinden zijn dan zullen de plannen immers nooit kunnen worden gerealiseerd. Ook om die reden stellen cliënten dat de bestemming Gemengd uit te Werken uit het bestemmingsplan moet worden gehaald zodat de gronden de oorspronkelijke bestemming Groen behouden.

Flora en fauna

U heeft ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan een inventarisatie beschermde Flora en Fauna uit laten voeren. Cliënten valt allereerst op dat dit onderzoek al in 2010 is uitgevoerd door

Will u weten hoe wij met uw gegevens omgaan? Kijk op www.unv6rechtsbijstand.nl

Stichting Unv6 Rechtshulp
Jan Bommerstraat 6, 9402 NR Assen
Postbus 557, 9400 AN Assen
K.v.K. Meppel S 41019292

ABN-AMRO rek.nr. 42.33.06.316
IBAN: NL60 ABNA 0423 3063 18
BIC: ABNANL2A



Onze referentie:

Pagina: 3/4

het onderzoeksbureau Van der Goes en Groot. Cliënten vragen zich af of dit onderzoek in 2013 nog wel actueel te noemen is.

Daar van afgezien stellen cliënten vast dat het onderzoeksbureau een aantal conclusies en aanbevelingen afgeeft. Men stelt vast dat in het onderzoeksgebied (waaronder het Meridiaanpark) broedvogels zijn aangetroffen waarvan de verblijfplaatsen jaarrond zijn beschermd. U dient, indien er effecten worden verwacht op deze verblijfplaatsen, een ontheffing aan te vragen. Dit geldt ook voor de effecten op de Kleine Modderkruiper en voor de aanwezige vleermuizen. Ook geeft het onderzoeksbureau aan dat het plangebied op 1200 meter van Natura 2000 gebied de Oostvaardersplassen ligt en stelt men dat voor de eventuele externe werking op dat gebied mogelijk een aparte effectenstudie moet worden gedaan.

Ten aanzien van de genoemde beschermde diersoorten merkt u op in paragraaf 5.8 van de toelichting, dat voorafgaand aan de werkzaamheden ter plaatse van de bouwlocatie een aanvullend en op de locatie toegespitst flora en fauna onderzoek uitgevoerd dient te worden zodat eventueel naar mitigerende maatregelen kan worden gezocht. Cliënten stellen dat dit onderzoek binnen deze bestemmingplanprocedure uitgevoerd moet worden. Het dient onderdeel uit te maken van uw ruimtelijke onderbouwing zodat aannemelijk wordt dat uw bestemmingsplan ook op het onderdeel Ecologie uitvoerbaar is. Thans is die duidelijkheid er niet. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel onzorgvuldig te noemen. Onduidelijk is of de bestemmingen wel te realiseren zijn.

Dat geldt eveneens voor hetgeen u in dezelfde paragraaf opmerkt inzake de Natuurbeschermingswet. Duidelijk is dat het onderzoeksbureau vaststelt dat voor de eventuele externe werking op de Oostvaardersplassen mogelijk een aparte effectenstudie moet worden gedaan. U stelt in de toelichting slechts dat uitgesloten kan worden dat er in dat gebied een verstoring of verslechtering optreedt. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het gebied is naar uw mening uitgesloten. Cliënten vragen zich af waar u dit oordeel op baseert. U geeft er geen blijk van hier enig onderzoek naar te hebben laten doen. Nu een goede motivering op dit onderdeel ontbreekt, menen cliënten dat ook op dit onderdeel sprake is van een onzorgvuldig gemotiveerd plan.

Verzoek

Cliënten verzoeken u, gelet op de argumenten die zij hebben aangevoerd, het onderhavige bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de betreffende bestemming Gemengd uit te Werken wordt verwijderd en plaats maakt voor de bestemming Groen. Op deze wijze blijft het Meridiaanpark ongewijzigd en blijven alle natuurwaarden behouden alsmede een goed woon- en leefklimaat voor cliënten.

Will u weten hoe wij met uw gegevens omgaan? Kijk op www.univerechtspraak.nl

Stichting Univé Rechtspraak
Jan Bommerstraat 6, 9402 NR Assen
Postbus 557, 9400 AN Assen
K.v.K. Meppel S 41019292

ABN-AMRO rek.nr. 42.33.06.318
IBAN: NL60 ABNA 0423 3063 16
BIC: ABNANL2A



Onze referentie:

Pagina: 4/4

Cliënten zien met belangstelling uit naar uw reactie op deze zienswijze. Mocht u naar aanleiding van dit schrijven nog vragen hebben dan kunt u mij die stellen. Ik ben te bereiken via het bovenaan deze brief vermelde telefoonnummer of e-mailadres.

^

-

v.v.

Wilt u weten hoe wij met uw gegevens omgaan? Kijk op www.univerechtsbijstand.nl

Stichting Univé Rechtshulp
Jan Bommerstraat 6, 9402 NR Assen
Postbus 557, 9400 AN Assen
K.v.K. Meppel S 41019292

ABN-AMRO rek.nr. 42.33.06.316
IBAN: NL60 ABNA 0423 3063 16
BIC: ABNANL2A

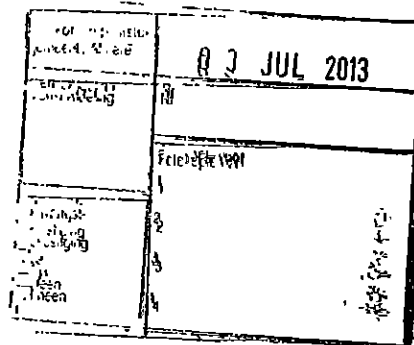
DATUM
2 juli 2013

BEHANDELD DOOR

DIRECT NUMMER



Gemeenteraad van Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE



Geachte gemeenteraad,

ONDERWERP

Zienswijze op Ontwerp
BP Meridiaanpark,
Bosrandpark en
Oostrandpark

ONS KENMERK

ONS ZAAKNUMMER

BIJLAGEN

1

UW BRIEF VAN

12 juni 2012

UW KENMERK

VERZONDEN

2 JUL 2013

In het kader van de ter inzage legging van het ontwerp Bestemmingsplan Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark als bedoeld in artikel 3.6. lid a van de Wet ruimtelijke ordening, maken wij van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen.

Onlangs is het beleid voor stedelijk water vastgesteld en geëffectueerd door de Keur uit te breiden met aanvullende regels voor handelingen in de kernzone (natte bak inclusief eventuele oeverconstructies) van stedelijk water. Binnen de bestemmingen Wonen en Water worden met dit bestemmingsplan in de Fluittocht steigers mogelijk gemaakt. Wij verzoeken u in de regels te verwijzen naar de vergunningplicht- of meldplicht voor werken in de Kernzone. Ter toelichting zijn de algemene regel voor steigers, vlonders en overhangende bouwwerken als bijlage bij deze brief gevoegd.

Wij vertrouwen erop u voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mevrouw C. Daemen van Waterschap Zuiderzeeland, bereikbaar via e-mail c.daemen@zuiderzeeland.nl.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

het hoofd van de afdeling
Planvorming Waterbeheer,

ADRES WATERSCHAPSHUIS

Postbus 229 - 8200 AE Lelystad
Lindelaan 20 - 8224 KT Lelystad
www.zuiderzeeland.nl

T (0320) 274 911
F (0320) 247 919
waterschap@zuiderzeeland.nl

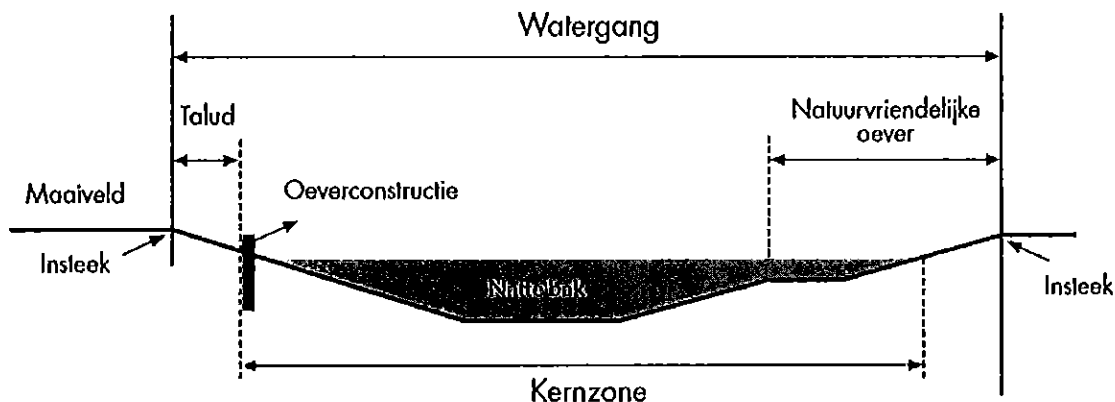
BIJLAGE 1 UITBREIDING KEUR STEDELIJK WATER

1.1 UITBREIDING KEURBEPALINGEN HOOFDSTUK 4

Hoofdstuk 4 van de Keur Waterschap Zuiderzeeland 2011 betreft 'Handelingen in het watersysteem'. Voor het onderdeel stedelijk water wordt dit hoofdstuk aangevuld met een paragraaf stedelijk water, deze vervangt voor de oppervlaktewaterlichamen in het stedelijk gebied de bepalingen in artikel 4.3 van de Keur Waterschap Zuiderzeeland 2011. De overige artikelen in hoofdstuk 4 blijven van kracht, ook op de oppervlaktewaterlichamen in het stedelijk gebied.

HOOFDSTUK 4. HANDELINGEN IN HET WATERSYSTEEM

Artikel 4.X. Begripsbepalingen in en rondom stedelijk water



Ter illustratie van een aantal begrippen dat gebruikt wordt in de keurbepalingen stedelijk water, algemene regels en beleidsregel is bovenstaand plaatje opgenomen. Onderstaand volgen de bijbehorende begripsbepalingen:

Insteek:

Snijlijn van het bovenwatertalud met het aangrenzende maaiveld;

Kernzone:

In de legger vastgelegde zone waarin een verbodsbepaling op basis van de Keur geldt. In principe bestaat de kernzone uit de natte bak inclusief eventueel aanwezige oeverconstructie(s). In geval van watergangen waar een 'Kritische onderhoudsprofiel' is, is de Kernzone breder dan alleen de natte bak en de oeverconstructies en loopt van Insteek tot Insteek;

Kritisch onderhoudsprofiel:

Onderhoudsprofiel met een waterdiepte van minder dan 1 meter, welke niet voorzien is van een oeverconstructie en waar het onderhoud in 1 werkgang gebeurt;

Legger:

Legger als bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet of in artikel 78 tweede lid van de Waterschapswet. De legger bestaat uit geografische informatie met de ligging, maatvoering en onderhoudsplichtigen van waterstaatswerken;

Natte bak:

Dat deel van de watergang dat permanent onder water staat;

Natuurvriendelijke oever:

Natuurlijke overgang van water naar land; flauwe taluds en poelen; soms gebruik makend van harde materialen zoals betonblokken.

Oeverbescherming:

Materiaal op de grens van water en land, ofwel langs de waterkant, om ofwel de oever tegen afkalving te beschermen.

Oeverconstructie:

Constructie in de oeverlijn om de oever tegen afkalving te beschermen. Voorbeelden hiervan zijn beschoelingen, bestaande uit een aan één gesloten rij palen of planken en betuiningen of damwanden.

Oppervlaktewaterlichaam:

Samenhangend geheel van vrij aan het aardoppervlak voorkomend water met de daarin aanwezige stoffen, alsmede de bijbehorende

1.2 UITBREIDING TOELICHTING OP DE KEUR WATERSCHAP ZUIDERZEELAND 2011 HOOFDSTUK 4

Artikel 4.X van de Keur bevat een paragraaf specifiek voor de oppervlaktewaterlichamen in het stedelijk gebied, welke de bepalingen in artikel 4.3 van de Keur Waterschap Zuiderzeeland 2011 vervangt voor deze oppervlaktewaterlichamen. Daarnaast wordt artikel 4.4 en 4.12 uitgebreid met een toevoeging voor stedelijk water. De overige artikelen in hoofdstuk 4 blijven van kracht, ook op de oppervlaktewaterlichamen in het stedelijk gebied.

Verbodsbepaling kernzone

In de paragraaf stedelijk water is een verbodsbepaling voor de kernzone (in principe de natte bak inclusief eventuele oeverconstructie, zie begripsbepaling) opgenomen, welke kan worden opgeheven door een vergunning (nee, tenzij) of als aan de criteria uit de algemene regels wordt voldaan. Dit doet recht aan het waterhuishoudkundig belang om de natte bak te beschermen en de risico's op afname van berging en vermindering van de doorstroming te controleren. Voor watergangen waarvan de natte bak geheel in particulier eigendom is geldt vrijstelling van de vergunningplicht. Hier geldt wel het verbod op demping van het open water en het voorkomen van belemmering van de afvoerfunctie van dit water.

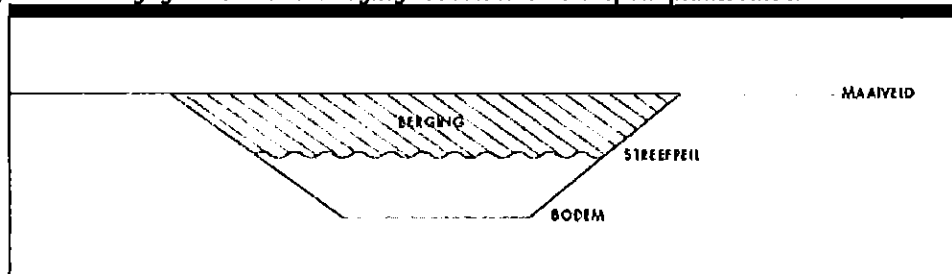
Talud

Uitgangspunt voor het waterschap is dat het beheer en onderhoud van de natte bak, de oeverconstructie en het talud dat door of namens Waterschap Zuiderzeeland wordt uitgevoerd, zo onbelemmerd en zo efficiënt mogelijk kan plaatsvinden. Daarom wordt in de regulering van de activiteiten op het talud onderscheid gemaakt in wie onderhoudsplichtig is (wie het onderhoud moet uitvoeren) voor het talud of de natte bak en de wijze waarop dit onderhoud wordt uitgevoerd. De gedachte hierachter is dat er veel particuliere situaties in het stedelijk gebied zijn, waarbij bewoners het talud als tuin gebruiken omdat het hun eigendom is. Deze bepaling geeft ruimte aan de onderhoudsplichtige om de gronden, waarvan hij/zij onderhoudsplichtig (eigen terrein) is, te gebruiken zoals men wil en tegelijkertijd wordt het belang van het waterschap (het in stand houden van het watersysteem) geborgd. Het betreft hierbij activiteiten die een relatie hebben met de waterkwantiteit (zoals de aanleg van een schutting of beplanting) en niet activiteiten die invloed hebben op de waterkwaliteit, aangezien deze buiten de reikwijdte van de Keur vallen en hierop andere regelgeving van toepassing is.

Ook moet de onderhoudsplichtige rekening houden met de gevolgen van eventuele stijging van het waterpeil. Daarnaast is het voor anderen niet toegestaan om activiteiten te verrichten op de taluds waarvan zij niet onderhoudsplichtig is, waardoor het uitvoeren van het beheer en onderhoud door een ander niet wordt belemmerd.

Stijging waterpeil - open water berging

Met berging wordt het (tijdelijk) opslaan van water in een watergang bedoeld. In onderstaand figuur is weergegeven dat er 'berging' boven het 'streefpeil' plaatsvindt.



Deze toelichting over berging is ter informatie voor betrokkenen opgenomen. Het gewenste peil in watergangen, het streefpeil, wordt vastgesteld in peilbesluiten. Met de Keur wordt het peilbeheer niet gereguleerd en in het peilbeheer verandert niets naar aanleiding van de besluitvorming over de uitbreiding van de Keur. Het waterschap houdt bij de vaststelling van een peilbesluit rekening met alle mensen en organisaties die belang hebben bij het waterpeil in een bepaald gebied. Het waterschap beheert de watergangen op deze streefpeilen. Als er binnen korte tijd grote hoeveelheden regen valt, is het niet altijd mogelijk om het waterpeil op het streefpeil af te regelen.

eerst met elkaar te bespreken. Naast deze toelichting kunnen de artikelen 4.5 en 4.6 van de Keur van toepassing zijn bij de aanleg van uitstroomvoorzieningen.

1.3 ALGEMENE REGEL STEIGERS, VLONDERS, OVERHANGENDE BOUWWERKEN

Algemene regels kunnen een vrijstelling van de vergunningplicht inhouden of een algeheel verbod voor het verrichten van bepaalde handelingen. Deze algemene regels zijn van toepassing als de activiteit/het werk aan bepaalde criteria voldoet en worden ingezet voor activiteiten die veel voorkomen in de natte bak, relatief eenvoudig/eenduidig of standaard zijn en weinig risico's met zich meebrengen. Als er niet aan de criteria in de algemene regel wordt voldaan is de algemene regel niet van toepassing en wordt teruggevallen op het algeheel verbod in de Kernzone (in principe natte bak inclusief oeverconstructie) met opheffing van het verbod door de vergunningplicht.

Artikel 1 Criteria

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 4.X, eerste lid van de Keur, voor het aanleggen, verwijderen of behouden van een steiger, vlonder of overhangend bouwwerk voor zover deze voldoet aan alle volgende criteria:

- a. wordt aangelegd, verwijderd, of behouden in of aan een oppervlaktewaterlichaam waarbij een minimale strook (op de breedte van de watergang) voor varend onderhoud van 5 meter gehandhaafd blijft;
- b. wordt aangelegd bij een perceel, waarvan de initiatiefnemer zelf onderhoudsplichtige is;
- c. wordt aangelegd op minmaal 2 meter afstand van een naastgelegen kunstwerk zoals een brug, stuw of duiker.

Artikel 2 Voorschriften

Degene die een steiger, vlonder of overhangend bouwwerk, aanlegt, verwijdert, of behoudt als bedoeld in artikel 1:

- a. wijzigt de afmetingen van het oppervlaktewaterlichaam zoals vastgelegd in de legger niet;
- b. beschadigt het talud en de aanwezige oeverconstructie niet;
- c. belemmert de waterdoorvoer niet;
- d. maakt een zelfstandige steiger, vlonder of het overhangend bouwwerk, die niet rust op een bestaande oeverconstructie;
- e. voorziet de oeverlijn op de plaats van de steiger, vlonder of overhangend bouwwerk van een deugdelijke oeverbescherming als die er niet al is;
- f. is onderhoudsplichtig voor het gewoon en buitengewoon onderhoud van het onderwatertalud en de oeverbescherming onder de steiger, vlonder of overhangend bouwwerk;
- g. is onderhoudsplichtig voor het gewoon en buitengewoon onderhoud van het onderwatertalud en de oeverbescherming van de ruimte tussen twee naastgelegen steigers, vlonders of overhangende bouwwerken als deze ruimte minder dan 2 meter wordt door aanleg van de steiger, vlonder of overhangend bouwwerk door de initiatiefnemer;
- h. wijzigt of verwijdert de steiger, vlonder of het overhangend bouwwerk op eigen kosten en op eerste aanzegging van het bestuur indien dit noodzakelijk is voor het uitvoeren van beheer- of onderhoudshandelingen door het waterschap of anderszins in het belang van de waterstaat;
- i. houdt rekening met het vastgestelde streefpeil in het peilbesluit en de mogelijke fluctuaties daarvan.

Artikel 3 Melding

1. Degene die een steiger, vlonder of overhangend bouwwerk gaat aanleggen of verwijderen als bedoeld in artikel 1, meldt dit tenminste 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan het bestuur.
2. De melding wordt schriftelijk of digitaal gedaan met behulp van een formulier. Daarbij wordt in ieder geval vermeld:
 - naam en adres van degene die de werkzaamheden uitvoert;

Een stelger, vlonder of overhangend bouwwerk is een constructie aan of op het water die bedoeld is om mensen direct bij het water toe te laten, of om met een vaartuig aan te leggen (vissen, zwemmen, kanoën, zeilen, gemotoriseerd vaartuigen). Het aanleggen, verwijderen en behouden van een stelger, vlonder of overhangend bouwwerk betreft vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een relatief eenvoudig en veel voorkomend werk in of langs een oppervlaktewaterlichaam. De relevante waterhuishoudkundige belangen kunnen in dit geval voldoende worden gewaarborgd door het stellen van algemene regels.

Doorstroming

Indien een steiger, vlonder of overhangend bouwwerk ondersteund wordt door palen die in het water zijn geplaatst of indien deze tot op de waterlijn wordt aangebracht kan dit tot stremming en/of opstuwung leiden. Het is wenselijk dat dit zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Onderhoud

Het plaatsen van een stelger, vlonder of overhangend bouwwerk heeft invloed op de bereikbaarheid van de oeverconstructie en de natte bak voor het gewoon en buitengewoon onderhoud. Indien een initiatiefnemer een stelger, vlonder of overhangend bouwwerk plaatst is de oeverconstructie en het onderwatertalud onder de constructie lastig bereikbaar voor het waterschap. De onderhoudsplicht van het onderwatertalud en de oeverconstructie komt daarom bij de eigenaar van de steiger, vlonder of overhangend bouwwerk.

Het plaatsen van een steiger, vlonder of overhangend bouwwerk kan de werkruimte voor het onderhoud aan bruggen, duikers en stuwen belemmeren. Daarom wordt een vrije werkstrook van 2 meter van een dergelijk werk vrijgehouden. Bij de aanwezigheid van meerdere steigers, waardoor het onderhoud door het waterschap tussen de steigers wordt beperkt, wordt de initiatiefnemers onderhoudsplichtig voor de tussenliggende ruimte tussen de twee steigers.

Daarnaast moet er altijd een minimale strook (op de breedte van de watergang) van 5 meter voor varend onderhoud vrij blijven. Dit heeft tot gevolg dat indien een watergang van 7 meter aan beide zijden wordt voorzien van een steiger, vlonder of overhangend bouwwerk de breedte van deze steigers per stuk maximaal 1 meter mag bedragen.

Waterpeil

Het streefpeil van oppervlaktewaterlichamen wordt vastgesteld in peilbesluiten. Het waterschap beheert de watergangen op deze streefpeilen (zie verder Toelichting op de Keur Hoofdstuk 4). De verantwoordelijkheid voor de gevolgen van een hoger waterpeil op de steiger, vlonder of het overhangend bouwwerk, liggen bij de initiatiefnemer, hiervoor kan het waterschap niet aansprakelijk gesteld worden.

1.4 ALGEMENE REGEL OEVERCONSTRUCTIES

Deze algemene regel is van toepassing bij oeverconstructies in stedelijk water.

Artikel 1 Criteria

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 4.X, eerste lid van de Keur, voor het aanleggen, vervangen, verwijderen of onderhouden van een oeverconstructie, voor zover deze voldoet aan alle volgende criteria:

- er is geen bestaande oeverconstructie die in eigendom of beheer is bij een ander dan de initiatiefnemer;
- het bestaande profiel van het oppervlaktewaterlichaam niet wijzigt;
- de oeverconstructie wordt aangelegd of vervangen op een hoogte van maximaal 50 centimeter boven het in het peilbesluit vastgestelde streefpeil.

Artikel 2 Voorschriften

Degene die een oeverconstructie aanlegt, verwijdert, of behoudt als bedoeld in artikel 1:

- legt deze op minmaal 1 meter diepte in de vaste bodem aan;
- werkt de oeverconstructie grondlicht af, zodat geen grond of aangevuld materiaal vanachter de oeverconstructie in de natte bak kan komen;
- sluit de oeverconstructie geheel aan op een eventueel reeds aanwezige oeverconstructie, voor zover het vorm en afmetingen betreft;
- verwijdert bij vervanging van de oeverconstructie de oude geheel en legt de nieuwe oeverconstructie op dezelfde plaats aan;

Artikel 4 Overgangsrecht (bestaande vergunningen)

1. Een watervergunning verleend voor het aanleggen, verwijderen of behouden van een oeverconstructie voor inwerkingtreding van deze algemene regel, wordt aangemerkt als een melding als bedoeld in deze algemene regel indien de vergunning binnen de reikwijdte van de algemene regel is verleend. De voorschriften van die vergunning worden gelijkgesteld met maatwerkvoorschriften als bedoeld in artikel 4.4, vijfde lid, van de Keur.
2. Een watervergunning verleend voor het aanleggen, verwijderen of behouden van een oeverconstructie voor inwerkingtreding van deze algemene regel, wordt niet aangemerkt als een melding als bedoeld in deze algemene regel indien de vergunning niet binnen de reikwijdte van de algemene regel valt. Voor het alsnog voldoen aan de algemene regel wordt een redelijke termijn gesteld waarbij rekening gehouden wordt met bijvoorbeeld de restlevensduur van de aanwezige constructie.
3. Indien voor het aanleggen, verwijderen of behouden van een oeverconstructie, bedoeld in artikel 1, vóór inwerkingtreding van dit besluit een vergunning is aangevraagd en nog niet op die aanvraag is beslist, wordt die aanvraag gelijkgesteld met een melding als bedoeld in deze algemene regel.

Toelichting

Kader

Op grond van artikel 4.X, eerste lid van de Keur, is het verboden zonder watervergunning van het bestuur gebruik te maken van de Kernzone door, anders dan in overeenstemming met de Waterhuishoudkundige functie(s), daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan of liggen. Op grond van artikel 4.4 van de Keur kan het bestuur algemene regels stellen die een vrijstelling van die vergunningplicht inhouden. In deze algemene regel is hiervan gebruik gemaakt.

Begripsbepaling

De begrippen die zijn gedefinieerd in de Keur Waterschap Zuiderzeeland 2011, evenals de begrippen onder artikel 4.X zijn van toepassing voor de bepalingen in deze algemene regel. Daarnaast wordt in deze algemene regel verstaan onder:

Oeverlijn: Snijlijn van het wateroppervlak, dat op peil is, met de oever.

Motivering

Het aanbrengen van oeverconstructies betreft vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een relatief eenvoudig en veel voorkomend werk in of langs het oppervlaktewaterlichaam. De relevante waterhuishoudkundige belangen kunnen in dit geval voldoende worden gewaarborgd door het stellen van algemene regels.

Hoogte oeverconstructie

Deze algemene regel is van toepassing op de 'doorsnee' oeverconstructie. Daarom wordt een maximum hoogte boven het in het peilbesluit vastgelegde waterpeil van 50 centimeter als criterium genoemd. Hogere constructies kunnen een risico vormen voor de stabiliteit van het talud en veroorzaken vaak een belastingtoename omdat deze hoogte wordt opgevuld met grond. Dergelijke constructies moeten dieper in de bodem verankerd worden en anders geconstrueerd worden. Voor deze constructie is een vergunning nodig. De algemene regel is ook van toepassing op constructies die onder water worden aangelegd.

Stabiliteit

Daar waar toepassing van een oeverconstructie is toegestaan wordt deze strak langs de oeverlijn geplaatst, zodat er geen verzakkingen of verplaatsingen kunnen optreden. Om te voorkomen dat grond vanachter de oeverconstructie in het oppervlaktewaterlichaam komt, wordt geadviseerd een anti-wortel doek of waterdoorlatend gronddicht doek toe te passen. Wanneer de oeverconstructie aansluit op een bestaande oeverconstructie langs een naburig perceel, wordt de oeverconstructie aansluitend op deze oeverconstructie geplaatst en qua vorm en afmeting gelijk gehouden. Het 'vanzelf' verplaatsen van de oeverconstructie kan worden voorkomen bij niet-verankerde oeverconstructies door tweederde van de totale lengte van de gebruikte palen of delen in de vaste bodem te slaan. De diepte voor aanleg van de oeverconstructie bedraagt minimaal 1 meter in de

Drijvende woning (woonboot):

Drijvende inrichting of vaartuig, bestemd en/of in gebruik om op te wonen, woonboten zijn verplaatsbaar en drijvende woningen niet. Drijvende woningen zijn onroerend goed en woonboten zijn roerend goed.

Motivering*Onderhoud aan de natte bak*

De ligging van een drijvende woning (woonboot) in een oppervlaktewaterlichaam belemmert het beheer en onderhoud van de natte bak. Daarom wordt bij de vergunningaanvraag beoordeeld of de woonboot niet ligt in de benodigde doorvaartbreedte voor het beheer en onderhoud van een watergang.

Verder wordt de onderhoudsplicht van het leidingwerk, de natte bak, oeverconstructie en talud bij de eigenaar van de drijvende woning (woonboot) neer gelegd (i.v.m. bereikbaarheid).

Waterdiepte onder de drijvende woning (woonboot)

Een eigenaar van een drijvende woning is zelf verantwoordelijk voor het te allen tijde drijvend houden van de woning danwel het zorgen dat deze kan droog vallen in extreem droge situaties, zonder dat deze vastzuigt aan de bodem als het peil weer stijgt. Hiervoor kunnen maatwerkoplossingen aan de orde zijn, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een constructie van blokken matten op de bodem, zodat de woonboot daarop komt te rusten, mocht het peil onverhoopt zakken, zodat de woonboten zich niet vastzuigen aan de bodem en niet mee fluctueren bij een peilstijging.

1.6 KAARTEN WAAR VRIJSTELLING IN ARTIKEL 4.X.3 VAN TOEPASSING IS

Almere

Arubapier Bonairepier St Eustatiuspier
Filmwijk
Noorderplassen West
Noorderplassen Midden
Transistorstraat

Emmeloord

Ecopark
IJsze
Waterland Jachthaven

Lelystad

Golpark en Golfresort
Havens Vaartweg
Hollandse Hout

Rutten

Groene Kwadrant