

Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Indische Buurt

21 september 2016



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Overzicht reclamanten	4
3.	Ontvankelijkheid.....	5
4.	Zienswijzen	6
5.	Overzicht wijzigingen.....	12

1. Inleiding

Voor u ligt de ‘Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan ‘Indische Buurt’ (hierna: Nota zienswijzen). Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 16 juni tot en met 27 juli 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

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

In **hoofdstuk 3** is aangegeven of de ingediende zienswijzen in behandeling kunnen worden genomen.

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

Tot slot is in **hoofdstuk 5** een overzicht gegeven van alle wijzigingen (naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve) die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

2. Overzicht reclamanten

Nummer	Adres	Registratienummer
1	Rodosstraat, Almere	4725943
2	Kempenaar, Lelystad	4726112
3	Sumatraweg, Almere	4733750

De inhoud van de brieven van reclamanten is te vinden in het raadsinformatiesysteem op almere.notudoc.nl onder het kopje 'Brieven aan de raad'.

3. Ontvankelijkheid

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

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen, zijn dus ontvankelijk, moeten ze bij de besluitvorming worden betrokken en daarom hierna samengevat en van een reactie voorzien.

4. Zienswijzen

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

1) Rodosstraat, Almere

Zienswijze 1.1 Overschrijden geluidsnormen

Reclamant maakt bezwaar tegen het overschrijden van de geluidsnormen, waardoor zijn woongenot negatief wordt beïnvloed. Hij is net eigenaar van een te bouwen woning op het perceel S1-05, vlakbij het spoor. Volgens het bestemmingsplan en het bijbehorende akoestisch onderzoek wordt de toegestane norm voor geluid van het spoor op zijn perceel overschreden. De woning van reclamant moet nog gebouwd worden; in oktober 2016 wordt begonnen met de bouw. De woning wordt echter gebouwd volgens de standaard geluidsnormen en het overschrijden van de norm is niet meegenomen in de geluidsberekeningen voor de bouw/isolatie van zijn huis. Reclamant verzoekt om bij de beoordeling te toetsen aan de hogere waarden, zodat de bouwvermaatregelen kan nemen om het geluidsniveau in huis te waarborgen. Buitenshuis en met open deuren en ramen blijft het een probleem.

Reactie gemeente: In het nog vigerende bestemmingsplan Indische Buurt uit 2009 is voor het betreffende plandeel al rekening gehouden met het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen op deze locatie. Daarvoor zijn door de provincie Flevoland hogere waarden vastgesteld middels een beschikking (kenmerk docuivit 560575 d.d. 20 juli 2007). De bouwaanvraag waar reclamant op wijst (kenmerk 163267 d.d. 29 juli 2016) voldoet aan de voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is rekening gehouden met woningen op deze locatie met een geluidbelasting ten gevolge van railverkeer hoger dan de voorkeursgrenswaarde genoemd in de Wet geluidhinder. Hiervoor is een ontwerpbesluit hogere waarde vastgesteld. Voor woningen waarvoor op deze locatie een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en een hogere waarde is vastgesteld, moet bij de bouwaanvraag rekening worden gehouden met een verhoogde geluidbelasting op de gevel. Gebleken is dat bij de bouwaanvraag voor de betreffende woning rekening is gehouden met de vastgestelde hogere waarden. Dit blijkt uit het akoestisch onderzoek van juli 2016 van moBius consult (kenmerk 5117.01.ahd, genaamd Nieuwbouw woningen 1^e fase Sarongweg te Almere). Hiermee wordt voldaan aan het Bouwbesluit en staat de geluidbelasting de vergunningverlening niet in de weg.

De verhoogde geluidbelasting is enkel van toepassing op de 1^e en 2^e verdieping en de maatregelen welke zijn gedimensioneerd en aangegeven in de bouwaanvraag hebben ook alleen betrekking op deze bouwlagen. De geluidbelasting op de begane grond is bij de betreffende woning lager dan de voorkeursgrenswaarde genoemd in de Wet geluidhinder en de hogere waarden zijn dan ook niet van toepassing op de begane grond en of tuin.

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

Zienswijze 1.2 Geluidsschermen

Er worden in verband met het project OV SAAL langs een groot deel van de Flevolijn geluidsschermen aangelegd. Dit om de toename van geluid als gevolg van meer treinen en de hinder voor omwonenden binnen de wettelijke normen te houden. Direct naast het huis van reclamant komen geen nieuwe schermen. Dit vindt hij vreemd, zeker nu er dichtbij een keerspoor is aangelegd. Het aanleggen van schermen is een goede oplossing om het aantal overschrijdingen van de geluidsnormen te verminderen.

Reactie gemeente:

Ten behoeve van het Tracébesluit OVSAAL uit 2011 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij het uitgangspunt was dat de geluidbelasting bij aanwezige geluidsgevoelige objecten, zoals woningen en scholen, niet zal toenemen. Bij een aantal woningen en scholen kan echter de toename van de geluidbelasting niet geheel

worden weggenomen. Daar zijn dus extra hogere waarden voor vastgesteld bij het Tracébesluit. Verder is bij het bepalen van de maatregelen, in dit geval het plaatsen van geluidsschermen, ervan uitgegaan dat de toekomstige akoestische situatie, na uitbreiding spoor, minimaal gelijk of beter is dan de situatie ten tijde van het bestemmingsplan 'Indische Buurt' uit 2009, waardoor de eerder vastgestelde hogere grenswaarden in stand konden blijven. Verdere aanpassing of verhoging van de vereiste schermen op grond van het Tracébesluit OVSAAL is dus niet vereist. Dit betekent dat er bij de woning van reclamant geen nieuwe geluidsschermen vereist zijn. De bestaande schermen ter hoogte van het betreffende bouwplan met een hoogte van 1.5 meter zijn gehandhaafd. De geluidsschermen welke meer zijn gelegen naar het westen worden verhoogd ter hoogte van de bestaande school en woningen. De verwachte toename van geluid wordt deels beperkt door deze hogere schermen.

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

Zienswijze 1.3 Crisis- en herstelwet

Reclamant mist de Crisis- en herstelwet. Wat betekent dit voor zienswijzen en de behandeling ervan?

Reactie gemeente: De Crisis- en herstelwet heeft geen gevolgen voor zienswijzen. Wel betekent het ingeval beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan wordt ingediend, dat er geen mogelijkheid is voor een pro-forma beroep (beroep zonder gronden) of een aanvulling van beroepsgronden. Bovendien dient de rechter het beroep versneld af te handelen (zie artikelen 1.6 en 1.7 Crisis- en herstelwet).

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

2) Kempenaar, Lelystad

Zienswijze 2.1 Inleiding

Reclamant is eigenaar van het perceel Lombokstraat 2 en de daarop aanwezige supermarkt. De zienswijze is mede ingediend namens de huurder en exploitant van de supermarkt. In 2003 is met de gemeente een overeenkomst gesloten tot sluiting van de supermarkt in Almere- Haven in ruil voor de bouw en exploitatie van twee supermarkten in de wijk Tussen de Vaarten van 1.500 m² bvo en in de wijk Indische Buurt van 2.000 m² bvo. De supermarkt in de Indische Buurt komt bij het station te liggen en krijgt een wijkoverstijgende functie. Met een overeenkomst d.d. 19 december 2014 is op 16 maart 2016 de nieuwe supermarkt geopend van 2.000 m² bvo. Omdat het zo lang heeft geduurd en in de tussentijd (sinds 2003) een schaalvergroting heeft plaatsgevonden (2.000 m² is nu niet meer groot) is in de overeenkomst van 2014 afgesproken dat de gemeente een positieve grondhouding aanneemt ten aanzien van een toekomstige uitbreiding en een inspanningsverplichting om mee te werken aan een uitbreiding met 10% via een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid in het bestemmingsplan. In overleg met de gemeente is het gebouw al zo gebouwd dat deze uitbreiding zonder grote ingrepen kan worden gerealiseerd. In de overeenkomsten van 2003 en 2014 zijn geen maxima voor v.v.o. opgenomen. Verder was op dit perceel een integrale woon-winkelontwikkeling gepland. Dit is nooit gerealiseerd. De supermarkt zou hier onderdeel van zijn. In dat kader was in de overeenkomst van 2014 ook een discount -supermarkt van maximaal 800 m² voorzien.

Reactie gemeente: deze reactie wordt voor kennisneming aangenomen.

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

Zienswijze 2.2 Maximaal v.v.o.

In de plantoelichting staat dat ook al in de overeenkomst in 2014 een maximaal v.v.o. van 1.500 m² was opgenomen. Dit is onjuist. Dit maximum stond ook niet in de overeenkomst van 2013 of in het vorige bestemmingsplan. Met het opnemen van dit maximum worden de gebruiksmogelijkheden beperkt en geen recht gedaan aan de bedoelingen van reclamant en gemeente, namelijk een grote supermarkt met een wijkoverstijgende functie. Uitgangspunt is een b.v.o. van 2.000 m², wat een v.v.o. van meer dan 1.500 m² impliceert. Reclamant vertrouwt erop dat bij dit nieuwe bestemmingsplan de eerdere afspraken worden gerespecteerd en onderzocht wordt of een vergroting mogelijk is. Voor zover het huidige v.v.o. van de nieuwe supermarkt groter is dan 1.500 m² v.v.o. valt dit onder het overgangsrecht en dat kan niet de bedoeling zijn. Verder valt op dat alleen voor de supermarkt met een b.v.o. van 2.000 m² een maximum v.v.o. is opgenomen en niet voor de andere supermarkt van maximaal 800 m² b.v.o. of andere vormen van detailhandel. Sprake is van een onverklaarbare en onjuiste ongelijkheid. Reclamant wil daarom in het bestemmingsplan geen maximum v.v.o. voor de grote supermarkt en dat wordt onderzocht in hoeverre uitbreiding mogelijk is.

Reactie gemeente: in de overeenkomst staat inderdaad geen maximum vvo. De toelichting is hierop aangepast. Aangezien het nieuwe plan een conserverend plan is, waarin de bestaande, vergunde situatie wordt overgenomen, is de planregel aangepast. Niet langer is 1.500 m² vvo opgenomen, maar conform de verleende vergunning en het vorige bestemmingsplan een bvo van maximaal 2.000 m². Omdat het een recent vergunde situatie betreft en bovendien daarover een overeenkomst tussen gemeente en met reclamant is gesloten, is afwijking van de Detailhandelsvisie 2014 in dit bijzondere geval gerechtvaardigd. De reden dat alleen voor de supermarkt van 2.000 m² bvo een maximum vvo was opgenomen, kwam omdat alleen voor supermarkten een maximum vvo geldt op grond van de Detailhandelsvisie en voor andere vormen van detailhandel in de visie niet.

Voor een supermarkt van 800 m² bvo is het niet relevant om een maximum aan v.v.o. aan te geven. Immers, beleidsmatig mag maximaal 1.500 m² v.v.o. en daar blijft die 800 m² b.v.o. ruimschoots onder. Over de mogelijkheden voor uitbreiding met 200 m² bvo het volgende: in de overeenkomst is afgesproken dat reclamant een supermarkt mag realiseren van 2.000 m² bvo. Nadrukkelijk is bepaald dat reclamant deze oppervlakte niet mag overschrijden zonder toestemming van de gemeente. Wel is

bepaald dat de gemeente een positieve grondhouding inneemt ten aanzien van een eventuele uitbreiding van de supermarkt, mits en indien een wijziging van het beleid deze uitbreiding toestaat. Het nog geldend bestemmingsplan en ook het nieuwe staan een supermarkt van maximaal 2.000 m² bvo toe. Het detailhandelsbeleid is verder vastgelegd in de Detailhandelsvisie 2014. Daarin is bepaald dat een supermarkt maximaal 1.500 m² vvo mag bedragen. Op dit moment is er voor de gemeente geen reden dit te verruimen via nieuw beleid. We zijn bereid (nog steeds) hier een positieve grondhouding over in te nemen conform de overeenkomst. Echter, indien een uitbreiding aan de orde komt, zal reclamant hier een ruimtelijke onderbouwing voor moeten aanleveren, voorzien van de benodigde onderzoeken en rapporten. De gemeente zal zich vervolgens inspannen, binnen de publiekrechtelijke grenzen, om medewerking te verlenen aan een uitbreiding. Dit is een inspannings- en geen resultaatsverplichting. Als nu deze uitbreidingsmogelijkheid in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt via een afwijkingsmogelijkheid, betekent dit dat de gemeente de afwijking ruimtelijk al haalbaar maakt. Bij het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan zal dan al het onderzoek plaats hebben moeten vinden omtrent milieu, verkeer en veiligheidsaspecten. Dit is echter, zoals ook in de overeenkomst staat, de verantwoordelijkheid van reclamant en niet van de gemeente. Aangezien deze onderzoeken niet zijn uitgevoerd, is het ook niet mogelijk deze afwijkingsmogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan. Immers, de haalbaarheid is niet aangetoond. Bovendien is in de overeenkomst afgesproken dat pas 4 jaar na de datum van notarieel transport reclamant een verzoek tot uitbreiding kan indienen. Deze 4 jaar zijn nog niet verstreken.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door in het plan het maximum bvo van 2000 m² voor de supermarkt op te nemen en het maximum vvo van 1.500 m² te schrappen.

Zienswijze 2.3 Binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid

Het nog geldende bestemmingsplan bevat een vrijstellingsmogelijkheid van 10%, maar in het nu vast te stellen plan is deze mogelijkheid voor een supermarkt uitgesloten. Deze bepaling is ten eerste onjuist omdat voor de supermarkt van 800 m² b.v.o. geen sprake is van een v.v.o. waarvan kan worden afgeweken. Daarnaast is in de overeenkomst uit 2014 al voorzien in de vergroting van de supermarkt met 10%. Het uitsluiten in het plan maakt dit onmogelijk. Het bestemmingsplan is daarom in strijd met de overeenkomst en het gewekte vertrouwen. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan aan te passen zodat de uitsluiting voor de v.v.o. van de supermarkt niet wordt opgenomen.

Reactie gemeente: de uitzondering van de afwijkingsmogelijkheid in artikel 20.1 is van toepassing op supermarkten gelet op het vorige bestemmingsplan, waarin is bepaald dat de bvo van een supermarkt maximaal 2.000 m² mag bedragen. In dit nieuwe conserverende bestemmingsplan, worden de regels uit het ervoor geldende bestemmingsplan overgenomen, tenzij er goede redenen zijn om hiervan af te wijken. Zoals onder 2.2 is beschreven, is er geen reden om af te wijken. Daarom mag een supermarkt niet groter zijn dan 2.000 m² en geldt de afwijkingsmogelijkheid niet voor een supermarkt. In artikel 20.1 staat wel een fout: de afwijking is niet van toepassing op de vvo van een supermarkt. Dit moet zijn zowel bedrijfs- als verkoopvloeroppervlakte. In de overeenkomst van 2014 is in tegenstelling tot wat reclamant stelt, niet voorzien in een afwijkingsmogelijkheid met 10%. Dit is pas indien reclamant de haalbaarheid aantoont en een aanvraag om uitbreiding kan reclamant pas indienen vier jaar na notarieel transport. Van strijd met de overeenkomst en gewekt vertrouwen is dan ook geen sprake, aangezien de gemeente conform de overeenkomst handelt.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door artikel 20.1 algemene afwijkingsregel aan te passen door de zinsnede 'de verkoopvloeroppervlakte van' te wijzigen in 'de bedrijfsvloer- of verkoopoppervlakte'.

Zienswijze 2.4 Discount-supermarkt

De overeenkomsten van 2003 en 2014 bieden de mogelijkheid voor realisering van een discount-supermarkt van maximaal 800 m². In de plantoelichting wordt niet ingegaan op de waarschijnlijkheid van de daadwerkelijke realisatie ervan en eventuele alternatieven ingeval realisatie onwaarschijnlijk blijkt te zijn waarmee de aantrekkingskracht van de locatie kan worden verzekerd. Door dit open te laten wordt onvoldoende inzicht gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan en niet tegemoet kan worden gekomen aan het vertrouwen dat de gemeente echt werk gaat maken om de aantrekkingskracht van de locatie te vergroten middels realisatie van een discount-supermarkt.

Reactie gemeente: Conform de overeenkomst met reclamant heeft de gemeente er in deze bestemmingsplanprocedure voor gezorgd de oppervlakte van de tweede supermarkt te verlagen van 2.000 m² naar 800 m² bvo. Het betreft hier dus een bestaande bouwmogelijkheid die in het nieuwe bestemmingsplan sterk verminderd is overgenomen. Dit wordt niet onredelijk geacht. Immers, de gemeente is voornemens binnen de planperiode van tien jaar de aantrekkingskracht van de locatie te verbeteren. De komst van een tweede discount-supermarkt kan hiertoe een bijdrage leveren. Daarbij is de gemeente afhankelijk van de marktwerking en aanbiedingen van commerciële partijen. De gemeente doet er alles aan om met deze partijen tot overeenstemming te komen. Zo wordt ook gekeken naar de mogelijkheid van invulling met reguliere detailhandel. Overigens is met reclamant in de overeenkomst afgesproken dat hij de realisatie van deze tweede supermarkt niet zal frustreren.

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

3) Sumatraweg, Almere

Zienswijze 3.1 bouwmogelijkheden Boeddhistische tempel

Reclamant heeft in 2012 een bouwplan aan de gemeente overlegd voor een tempel op het perceel Sumatraweg 350. Dat bestond uit een hoofdgebouw, poort en toren. Het hoofdgebouw is gerealiseerd en de poort en toren worden in de nabije toekomst gebouwd. In het ontwerp bestemmingsplan is dit volgens reclamant niet meer mogelijk door het beperkte bouwvlak. Reclamant verzoekt het ontwerp aan te passen zodat het bouwplan voor de toren en poort alsnog mogelijk worden gemaakt.

Reactie gemeente: gelet op het conserverend karakter van het nieuwe bestemmingsplan zijn de bestaande bouwmogelijkheden van het vorige bestemmingsplan overgenomen, tenzij er goede redenen zijn om dit niet te doen. Reclamant heeft inderdaad in 2012 een bouwaanvraag ingediend voor een tempel en deze is verleend. De toren en poort maakten geen deel uit van die verleende vergunning. Er is dus geen bouwtitel. Indien reclamant de toren en poort wil gaan bouwen, zal hiervoor een nieuwe bouwaanvraag ingediend moeten worden.

Uit de zienswijze van reclamant blijkt, dat hij van mening is dat de toren en poort wel in het vorige bestemmingsplan pasten en niet in het nieuwe. Dit is onjuist. De toren is een gebouw (want voor mensen toegankelijk, overdekt en met wanden omkleedt), maar geen hoofdgebouw. De tempel is namelijk het hoofdgebouw. Daardoor moet de toren worden aangemerkt als bijgebouw (functioneel en bouwkundig ondergeschikt aan de tempel) en deze mag daarom 3 meter hoog zijn. Daaraan voldoet de toren met een hoogte van 20 m niet. Ook in het nu vast te stellen plan past de toren niet. Ook hierin is de toren geen hoofdgebouw maar een vrijstaand bijbehorend bouwwerk en de goothoogte mag dan 3 m zijn. De toren voldoet niet aan het geldende en het nieuwe bestemmingsplan. De poort is gesitueerd in de bebouwingvrije zone. Een dergelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, is in beginsel toegestaan in die zone, maar de hoogte mag 2 m bedragen. Het is namelijk de toegangspoort en daarmee te beschouwen als erf- en terreinafscheiding. Uit de tekeningen blijkt dat de gewenste hoogte zo'n 6 m bedraagt. In het nieuwe plan mag de hoogte ook 2 m zijn. Dit betekent dat de poort niet in het nog geldende en niet in het nieuwe bestemmingsplan past.

Vraag is of de gemeente alsnog hieraan wil meewerken. Daarvoor is stedenbouwkundig advies gevraagd. Uit het advies blijkt dat bij de monumentale tempel een monumentale toren en poort passend zijn.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door de poort en toren met een specifieke aanduiding mogelijk te maken.

5. Overzicht wijzigingen

Naar aanleiding van de hiervoor behandelde zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is een aantal wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het bestemmingsplan die niet naar aanleiding van zienswijzen 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.

Ambtshalve wijzigingen

Regels

- Begrip straatmeubilair is aangepast: abri's en reclameobjecten zijn geschrapt.
- Aan artikelen 3 'Centrum', 4 'gemengd-1', 5 'gemengd-2', 7 'maatschappelijk' is toegevoegd dat terrassen, uitstallingen en standplaatsen (die laatste alleen bij 'Centrum en 'gemengd-1' inclusief terrasschermen zijn toegestaan.
- Aan de bouwregels van artikelen 3.2 Centrum, 4.2 Gemengd-1, 5.2 Gemengd-2, 7 Maatschappelijk zijn de regels met betrekking tot erf- en terreinafscheidingen aangepast: deze mogen overal 2 m zijn.
- Artikelen 12.2 Wonen-1 en 13.2 Wonen-2 zijn de regels met betrekking tot erf- en terreinafscheidingen aangepast:
 - I. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte 1 m;
 - II. overige erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte 2 m, mits
 1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafschieding in functionele relatie staat;
 2. achter de voorgevelrooilijn, en
 3. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
- Aan artikel 4.4 onder a en b is toegevoegd dat afwijken van de bouwhoogte mogelijk is, mits wordt aangetoond dat de hogere hoogte uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt als ook uit oogpunt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden in de directe omgeving aanvaardbaar is
- Artikel 18.1 Algemene gebruiksregel-parkeerregeling is verplaatst naar de relevante bestemmingen: 'Centrum', 'Gemengd-1', 'Gemengd-2', 'Maatschappelijk', 'Wonen-1' en 'Wonen-2':
- Artikel 21.2 is toegevoegd. Dit betreft een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de Lijst van parkeernormen te wijzigen.
- De wijzigingsbevoegdheid voor de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging en Staat van Horeca-activiteiten is verplaatst van de afzonderlijke bestemmingen naar de Algemene wijzigingsregels (artikel 21.3 en 21.4).

Verbeelding

- een groenstrook is gewijzigd van bestemming 'groen' in bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' omdat dit geen structureel groen is.
- Bouwperceelsgrens Sumatraweg 350 opschuiven richting archeologische vindplaatsen Zenit (is verkocht).
- Aanduiding 'gemengd' bij bestemming 'wonen-2' is geschrapt en aan lid 13.4 is toegevoegd dat de woning bewoond moet worden door tenminste één persoon die werkzaam is in één van de niet-woonfuncties.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels

- in artikel 3.1 onder c sub 1 wordt een maximum bvo van 2000 m² voor één supermarkt opgenomen en het maximum vvo van 1.500 m² geschrapt.

- Aan artikel 4.1 ‘gemengd-1’ worden op perceel Sumatraweg 350 aanduidingen en aan 4.2 bouwregels toegevoegd om een toren en poort mogelijk te maken bij de Boeddhistische tempel.
- artikel 20.1 algemene afwijkingsregel is aangepast door de zinsnede ‘de verkoopvloeroppervlakte van’ te wijzigen in ‘de bedrijfsvloer- of verkoopoppervlakte’.

Verbeelding

- Aanduidingen toegevoegd voor toren en poort bij de Boeddhistische tempel.

Toelichting

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