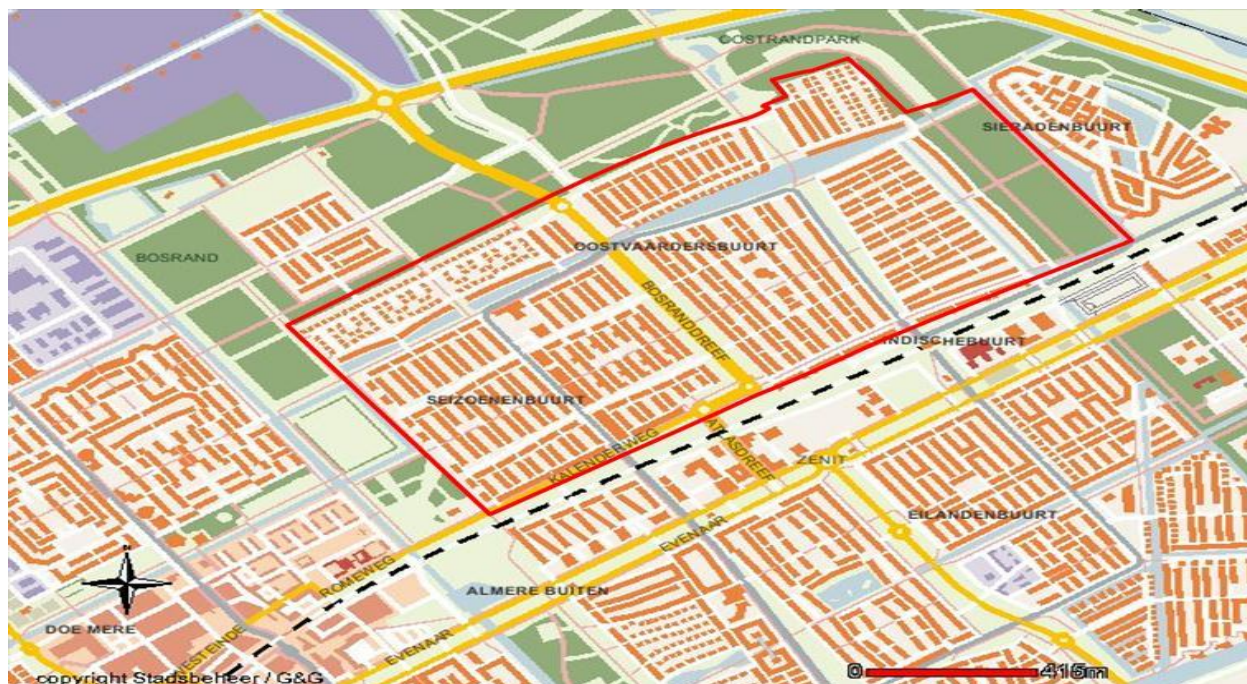


Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt

Januari 2016



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Ambtshalve wijzigingen	5
4. Overzicht wijzigingen	9
5. Bijlagen	13

1. Inleiding

Voor u ligt de ‘Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt’ (hierna: Nota zienswijzen). Het ontwerp bestemmingsplan ‘Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt’ (hierna: ontwerp bestemmingsplan) heeft van 23 november 2015 tot en met 4 januari 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

In **hoofdstuk 2** van de Nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de reclamanten. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de reclamant niet opgenomen in de Nota zienswijzen. Wel is aangegeven op welk adres de zienswijze betrekking heeft en op welk adres reclamant gevestigd is. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen.

Hoofdstuk 3 beschrijft welke ambsthelve wijzigingen er zijn aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Tot slot is in **hoofdstuk 4** een overzicht gegeven van alle wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

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

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

De termijn van terinzageligging was van 23 november 2015 tot en met 4 januari 2016.

De zienswijze van reclamant 1 is op 4 januari 2016 mondeling en schriftelijk ingediend. De zienswijze van reclamant 2 is schriftelijk op 24 december 2015 ingediend.

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

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

Overzicht reclamanten

reclamanten	adres	plaats	datum brief
1	Robijnstraat	Alkmaar	04-01-16
2	Moreelspark	Utrecht	24-12-15

Reclamant 1

Reclamant ziet graag dat de bestemming logies (horeca) toegevoegd wordt voor het pand Willem de Vlaminghstraat 35–37. Al enige tijd is reclamant bezig een geschikte locatie te vinden in Almere voor het vestigen van arbeidsmigranten, ca. 60 personen. Het ontwerpplan biedt geen mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten, terwijl er volgens reclamant wel behoefte aan is.

Reactie gemeente:

Reclamant is voornemens in het pand Willem de Vlaminghstraat 35–37 een logies functie voor arbeidsmigranten te realiseren. Het pand heeft in het ontwerpplan de bestemming Gemengd–3. Een logiesfunctie, horeca categorie 2, is binnen deze bestemming niet toegestaan. Een dergelijke functie vinden wij ook niet wenselijk voor deze locatie. Een logies functie voor arbeidsmigranten vinden wij ruimtelijk aanvaardbaar indien de locatie:

- aan de rand van een wijk en/of op een bedrijventerrein ligt;
- goed bereikbaar is te per auto en openbaar vervoer;

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt 4 januari 2016

- voorziet in voldoende parkeergelegenheid;
- in de buurt ligt van voorzieningen en;
- niet te grote aantallen huisvest.

De gewenste locatie is gelegen midden in een woonwijk. Om die reden vinden wij het verzoek ruimtelijk niet aanvaardbaar en wijzigen wij niet de bestemming.

Daarnaast geldt dat het bestemmingsplan ‘Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt’ een actualisatieplan is. Uitgangspunt van een actualisatieplan is dat deze conserverend is. De bestaande situatie wordt bestemd. Rechten uit het voorgaande bestemmingsplan blijven behouden. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Wel wordt vastgesteld beleid en wetgeving meegenomen. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen om vertraging het vaststellingproces zoveel mogelijk te voorkomen. Alleen nieuwe ontwikkelingen die ruimtelijk aanvaardbaar zijn en voorzien zijn van de benodigde onderzoeken (bijvoorbeeld een verkeersonderzoek of een geluidsonderzoek) kunnen meegenomen worden in een actualisatieplan.

Conclusie:

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

Reclamant 2

Reclamant ziet graag dat de tekst: 'tevens de mogelijke uitbreiding tot 4 sporen', wordt toegevoegd aan bijlage 1 beleidskader onder Barro.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is een actualisatieplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen in dit plan meegenomen. In de bijlage behorende bij de toelichting op het plan kan wel de voorgestelde tekst van reclamant opgenomen worden. Dit betekent niet dat de uitbreiding van het spoor tot 4 sporen met dit plan mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om de bijlage bij de toelichting aan te passen.

3. Ambtshalve wijzigingen

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

Regels		
Onderwerp	Wijziging	Reden
Artikel 1 begripsbepalingen	1.19 bijbehorend bouwwerk ingevoegd en 1.37 erfbebouwing verwijderd	Terminologie in overeenstemming met de wabo gebracht.

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt 4
januari 2016

	1.28 carport verwijderd	Het plan spreekt over overkapping en niet over carport
	1.76 Winkelvloeroppervlak toegevoegd aan definitie	De detailhandelsnota spreekt van winkelvloeroppervlak
Artikel 3.2, 7.2 en 9.2	Bouwregel als volgt aangepast: Op de in lid 3.1/7.1/9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de volgende maximale maten gelden:	Bouwregel aangepast zodat alleen een gebouw mogelijk is voor een nutsvoorziening en bouwwerken geen gebouw zijnde.
Artikel 4.1 onder a, Artikel 5.1 onder a, Artikel 6.1 onder a.	Toegevoegd: geluidsgevoelige objecten alleen zijn toegestaan met in achtneming van het bepaalde onder 4.3/5.3/6.3.	Hiermee wordt voorkomen dat geluidsgevoelige objecten zich kunnen vestigen op een geluidsgevoelige locatie.
Artikel 4.4, 5.4 en 6.4	Toegevoegd: De (gevel)belasting van geluidsgevoelige bestemmingen genoemd in artikel 4.1/5.1/6.1 en zoals gedefinieerd volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder), mag niet meer bedragen dan de desbetreffende geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder) dan wel de verleende hogere waarde.	idem
Artikel 5.1	Bedrijven gewijzigd naar bedrijven tot ten hoogste categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging.	Hiermee wordt voorkomen dat een bedrijf met een zware categorie zich kan vestigen in een woonwijk.
Artikel 4.1 onder k, Artikel 5.1 onder l, Artikel 6.1 onder j,	Verwijderd: windmolens op of aan een hoofdgebouw	Omdat het meerdere bestemmingen aangaat zijn de regels m.b.t. tot kleine windmolens verplaatst naar de algemene regels.

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt 4
januari 2016

Artikel 12.1 onder g, Artikel 13.1 onder e.		
Artikel 4.3, Artikel 5.3, Artikel 6.3, Artikel 12.3, Artikel 13.3.	Verwijderd: afwijken van de bouwregels	idem
Artikel 17.1	Toegevoegd lid e: de maximale bouwhoogte ten behoeve van de bouw van windmolens, mits: 1. de windmolens worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw; 2. de toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen met maximaal 3 m wordt overschreden; 3. de rotordiameter van de windmolen maximaal 2 m bedraagt.	idem
Artikel 7.1 onder d	‘Zendmast’ gewijzigd naar ‘zend- /ontvangstinstallatie’	Aanduiding in de regel komt niet overeen met de aanduiding op de verbeelding. Dit is aangepast.
Artikel 12.2 en 13.2	Erfbebouwing is gewijzigd in bijbehorende bouwwerken	Zelfde terminologie als wabo.
Verbeelding		
Onderwerp	Wijziging	Reden
Legenda Waarde archeologie	Aangepast in overeenstemming met de regels ‘waarde Archeologie-1’	Legenda kwam niet overeen met de regels
overkapping	Aanduiding ‘overkapping’ toegevoegd op de verbeelding	Deze aanduiding was van de verbeelding verdwenen. Dit is hersteld.

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt 4
 januari 2016

Wonen	Op een aantal plaatsen de bestemming van Wonen-2 gewijzigd in Wonen-1	Een aantal rijwoningen had de bestemming Wonen-2 i.p.v. Wonen-1. Dit is hersteld.
Bebouwingspercentage en bouwhoogte	Perceel Gemengd-1 Percelen Gemengd-2 Percelen Gemengd-3	De bouwhoogte/bebouwingspercentage ontbrak. Dit is toegevoegd.
Vergulde Draakweg	Maatvoeringsvlak voor vrijstaande woningen verwijderd	Voor Wonen-2 is de werkwijze om geen maatvoeringsvlak op te nemen.
Laan der VOC	Tuin aan de voorzijde van de appartementen heeft de bestemming 'Tuin' gekregen	Was als wonen bestemd, maar wordt als tuin gebruikt.
Schonenvaart, Waagstraat, Richthuisstraat en Gasthuisstraat	Maatvoeringsvlak verwijderd	I.p.v. een maatvoeringsvak een bouwvlak opgenomen conform interne afspraak.
Galjoenstraat, Boeierstraat, Karveelstraat, Buisstraat en Hulkstraat	Bouwvlakken in overeenstemming met het oude plan gebracht	Sommige bouwvlakken stonden verkeerd weergegeven op de verbeelding

4. Overzicht wijzigingen

Naar aanleiding van de hiervoor behandelde zienswijzen, ambtshalve wijzigingen zijn de volgende wijzigingen aangebracht in het vastgestelde bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan):

Regels

Artikel 1. Begrippen

Toegevoegd:

- 1.19 Bijbehorend bouwwerk: begrip ingevoegd
- 1.28 carport: begrip verwijderd
- 1.37 Erfbebouwing: begrip verwijderd
- 1.76 winkelvloeroppervlak: term toegevoegd

Artikel 3.2 (Bos), 7.2 (Groen) en 9.2 (Verkeer)

Het volgende onderdeel opnemen:

Op de in lid 3.1/7.1/9.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving uitsluitend bouwwerken gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de volgende maximale maten gelden:

bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen: bouwhoogte maximaal 3 m, oppervlakte maximaal 25 m²;

Artikel 4, 5 en 6 Gemengd 1-3

Toegevoegd onder lid 1: nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen zijn toegestaan voor zover de geluidsbelasting van de gevel voldoet aan de geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wgh.

Toegevoegd onder lid 3: De (gevel)belasting van geluidsgevoelige bestemmingen genoemd in artikel 4.1/5.1/6.1 en zoals gedefinieerd volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder), mag niet meer bedragen dan de desbetreffende geldende voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder (inclusief het Besluit geluidhinder) dan wel de toe te kennen hogere waarde.

Artikel 5.1

tot ten hoogste categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging toegevoegd aan bedrijven.

Artikel 7.1 onder d

Zendmast gewijzigd naar zend-ontvangstinstallatie

Artikel 4.1k, 5.1l, 6.1j, 12.1g en 13.1e

Verwijderd: windmolens op of aan een hoofdgebouw

Artikel 4.3, 5.3, 6.3, 12.3 en 13.3

Verwijderd: afwijken van de bouwregels voor windmolens

Artikel 12.2 en 13.2

Erfbebouwing gewijzigd in bijbehorend bouwwerk

Artikel 17

Toegevoegd lid e: het oprichten van kleinschalige windmolens, mits:

1. op of aan een hoofdgebouw;
2. de toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen met maximaal 3 m wordt overschreden;
3. de rotordiameter van de windmolen maximaal 2 m bedraagt.

Verbeelding

Aanduiding

Aanduiding 'overkapping' toegevoegd op de verbeelding

Wonen

Op een aantal plaatsen voor de rijwoningen de bestemming W-2 gewijzigd naar W-1.

Bebouwingspercentage/bouwhoogte

Voor de percelen met de bestemmingen Gemengd-1, -2 en -3 een bebouwingspercentage/bouwhoogte opgenomen.

Maatvoeringsvlak

Maatvoeringsvlak verwijderd voor de percelen aan de Vergulde Draakweg, Schonenvaart, Waagstraat, Richthuisstraat en Gasthuisstraat.

Tuin

Bestemming tuin toegevoegd bij de appartementen aan de Laan der VOC.

Bouwvlakken

Voor de percelen aan de Galjoenstraat, Boeierstraat, Karveelstraat, Buisstraat en Hulkstraat

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Seizoenenbuurt en Oostvaardersbuurt 4 januari 2016

zijn de bouwvlakken gewijzigd.

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 maar direct verwerkt in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.