

Nota reacties Concept ontwerp bestemmingsplan Agrarisch Gebied Buitenvaart

17 februari 2016



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Overzicht reclamanten	4
3. Ontvankelijkheid.....	5
4. Reacties	6
5. Ambtshalve wijzigingen.....	32
6. Overzicht wijzigingen.....	33

1. Inleiding

Voor u ligt de ‘Nota reacties concept ontwerp bestemmingsplan Agrarisch Gebied Buitenvaart’ (hierna: Nota reacties). Het concept ontwerp bestemmingsplan is op 28 oktober 2015 in het kader van de consultatie verzonden naar belanghebbenden en in het kader van het ambtelijk vooroverleg naar diverse ambtelijke instanties. Reacties waren mogelijk tot en met 25 november 2015. Er zijn 21 reacties ingediend.

Leeswijzer

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

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

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

Hoofdstuk 5 beschrijft welke ambtshalve wijzigingen er zijn aangebracht in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept ontwerp bestemmingsplan.

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

2. Overzicht reclamanten

Nummer	Adres
1.	Postbus, Groningen
2.	Postbus, Almere
3.	Postbus, Utrecht
4.	Groenewoudseweg, Zeewolde
5.	Visarenddreef, Lelystad
6.	Postbus, Lelystad
7.	Linnaeusweg, Almere
8.	Hugo de Vriesweg, Almere
9.	J. Huydecoperweg, Almere
10.	Adelaarsweg, Zeewolde
11.	Draaibrugweg, Almere
12.	Hugo de Vriesweg, Almere
13.	H. Heukelsweg, Almere
14.	E. Heimansweg, Almere
15.	C. Commelinweg, Almere
16.	E. Heimansweg, Almere
17.	Linnaeusweg, Almere
18.	H. Heukelsweg, Almere
19.	Linnaeusweg, Almere
20.	Postbus, Bleiswijk
21.	Linnaeusweg, Almere

3. Ontvankelijkheid

Alle reacties kunnen inhoudelijk worden behandeld. De reactie van het Waterschap (nr 7) is weliswaar te laat ingediend, maar het betreft hier geen fatale, wettelijke termijn. Het in behandeling nemen van deze reactie leidt ook niet (onnodig) uitstel van de planning.

4. Reacties

Hieronder volgt per reactie per onderdeel een samenvatting en daaropvolgend de reactie van de gemeente. Daarbij is aangegeven in hoeverre de reactie is overgenomen en of het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.

1) Reclamant Postbus Groningen

1.1 Bevb

De Gasunie heeft het concept plan getoetst aan het externe veiligheidsbeleid (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Op grond daarvan valt het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtsbijgelegen leiding. De leiding heeft dan ook geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente: dit nemen we voor kennisgeving aan.

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het concept ontwerpbestemmingsplan.

2) Reclamant Postbus Almere

2.1 Risicobron

Ten zuiden van het plangebied ligt de Buitenring, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Door de conserverende aard van het plan zijn maatregelen om risico te beperken niet opportuun. Bovendien is er al een buffer tussen bebouwing en de weg. Over het tuincentrum is al geadviseerd.

Reactie gemeente: dit nemen we voor kennisgeving aan.

2.2 Zelfredzaamheid

Burgers moeten op de hoogte zijn van de risico's in hun omgeving en een idee hebben wat te doen bij een incident. Bij een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen verzorgen de Veiligheidsregio en gemeente de risicocommunicatie via alarmering (sirenes, radio/tv/internet en beschikbare netwerken (telefoon/NL Alert)). Het plangebied heeft voldoende vluchtmogelijkheden.

Reactie gemeente: dit nemen we voor kennisgeving aan.

2.3 Bestrijding en beperking van een incident met gevaarlijke stoffen

In zijn algemeenheid is het plangebied voldoende bereikbaar en is er voldoende bluswater beschikbaar.

Reactie gemeente: dit nemen we voor kennisgeving aan.

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het concept ontwerp bestemmingsplan.

3) Reclamant Postbus Utrecht

3.1

Reclamant ziet na lezing van het plan geen reden voor een reactie.

Reactie gemeente: dit nemen we voor kennisgeving aan.

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het concept ontwerp bestemmingsplan.

4) Reclamant Groenewoudseweg, Zeewolde

4.1 Nationaal Park Oostvaardersplassen

Staatsbosbeheer vraagt aandacht voor de door de provincie vastgestelde haalbaarheidsstudie over het Nationaal Park Oostvaardersplassen. Vooral de bedachte recreatieve poorten vragen om meer recreatieve mogelijkheden in het bestemmingsplan in de zone grenzend aan de Oostvaardersplassen / Oostvaardersbos.

Reactie gemeente: de haalbaarheidsstudie is bij ons bekend. Momenteel wordt, onder meer samen met de gemeente Almere, gewerkt aan een Masterplan, waarin de studie en een gebiedsvisie omtrent het Nationaal Park Oostvaardersplassen nader wordt uitgewerkt. Naar verwachting is het Masterplan eind 2016 gereed. De gemeente staat in beginsel achter de plannen en is er enthousiast over. Op dit moment is echter niet duidelijk (of concreet) welke toeristisch-recreatieve mogelijkheden waar mogelijk moeten worden gemaakt. Dit leidt ertoe dat we dit niet direct in het ontwerp bestemmingsplan mee kunnen nemen, maar via een wijzigingsbevoegdheid. Ook via een aparte Wabo-procedure kunnen de plannen alsnog worden gerealiseerd. Uitstel is niet wenselijk, omdat dat de bestemmingsplanprocedure vertraagd. Bovendien is er nog te weinig bekend over de precieze plannen en is niet duidelijk wanneer deze plannen echt concreet worden.

4.2 Natura-2000 beheerplan Oostvaardersplassen

In oktober 2015 is het Natura 2000 beheerplan door de staatssecretaris vastgesteld. Eén van de maatregelen is de zogenaamde reset van het moeras. Er is een bezinkmoeras nodig van ca. 80 ha, die geprojecteerd wordt in de zogenaamde ecozone (strook langs Markermeer naar Lepelaarsplassen). Het zou goed zijn als het bestemmingsplan daar rekening mee houdt.

Reactie gemeente: de gewenste maatregel voor het moeras betreft grond die is gelegen buiten het plangebied. Niet is in te zien op welke wijze in het nieuwe bestemmingsplan hiermee rekening gehouden moet worden. Het bestemmingsplan staat immers geen functies toe die van negatieve invloed zijn op de Ecozone zelf of het gewenste moeras.

Conclusie: deze reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het concept ontwerp bestemmingsplan door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor toeristisch-recreatieve voorzieningen.

5) Reclamant Visarenddreef, Lelystad

5.1 Geluid en infrastructuur

Er wordt in het plan (regels, toelichting, verbeelding) op geen enkele wijze aandacht besteed aan geluid. Het gaat om de zonering industrielawaai en de inpasbaarheid van woningen. Bij het laatste speelt ook de Buitenring een rol, omdat woningen niet binnen de geluidszone vanwege deze weg mogen worden gerealiseerd. Er dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Reactie gemeente: In de toelichting paragraaf '5.6 Geluid' wordt aandacht besteed aan het aspect geluid. Hierin is ingegaan onder andere op industrielawaai, wegverkeerslawaai en de inpasbaarheid van bedrijfswoningen. Verder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaai. Dit onderzoek is opgenomen in een bijlage van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting van de Buitenring aan de zuidzijde deels over het plangebied ligt. Op de bebouwingsvlakken waar woningen kunnen worden gerealiseerd zijn de geluidsbelastingen vanwege wegen op De Buitenvaart lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. In het ontwerp bestemmingsplan wordt daarom in artikel 3.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het nieuw bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning. Naar aanleiding van reactie nr. 20 op het ontwerp bestemmingsplan is deze planregel aangepast: "een omgevingsvergunning voor het

bouwen en/of uitbreiden van een bedrijfswoning binnen 350 m vanaf de Buitenring wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege de Buitenring niet meer bedraagt dan 48 dB op de gevel van de woning”.

5.2 Bestemming ‘Agrarisch-verbreed’

Uit de toelichting en regels blijkt dat een vis- en algenkwekerij is toegestaan. Dit is aan te merken als een vorm van intensieve veehouderij. De regels van de PAS zijn hierop van toepassing. Er wordt geen aandacht besteed aan wat de gevolgen zijn voor het gebruik van deze bestemming. Ook zijn windmolens toegestaan op of aan een hoofdgebouw. Dit staat niet in de begrippenlijst en deze mogelijkheid moet voldoen aan een bepaalde hoogte omschrijving (zie Noodverordening Wind provincie Flevoland).

Reactie gemeente: de PAS-regelgeving is niet van toepassing op een bestemmingsplan. In de bronbeschrijving van Aerius Calculator (het rekenprogramma waarbij bepaald kan worden wat de stikstofdepositie is op een voor stikstofgevoelig natuurgebied) worden aquaculturen niet genoemd. Reclamant doet erop om na te gaan of er enige vorm van stikstofuitstoot is vanwege een aquacultuur. Uit de literatuur blijkt dat stikstof in aquaculturen vnl. als oplosbaar stikstof voorkomt. Veel moderne kwekerijen recirculeren het water van de kweekbasins om de kostbare nutriënten terug te winnen en vanwege de (strengere) lozings-eisen. Algen- en eendenkroosculturen hebben juist veel stikstof nodig. Er zijn onderzoeken (bv Nutri-hof- een concept voor geïntegreerde aquacultuur oktober 2012) uitgevoerd waarbij aangetoond is dat een combinatie van het kweken van vis en planten/algen/eendenkroos leidt tot

- Minder lozing van nutriënten op de riolering.
 - Minder uitstoot van broeikasgassen, zoals kooldioxide.
 - Benutting van nutriënten als grondstoffen voor de productie van (voedsel)producten.
- Voor met name de productie van vis, groenten, eendenkroos en mestwormen.
- Minder watergebruik.

Ook is advies gevraagd bij Fleuren-Nooijen (een specialist op het gebied van Aquacultures) die bij een aanvraag voor de kweek van meervallen de provincie Noord-Brabant had geadviseerd. Zij bevestigt dat het reactief stikstof, dat voor vermisting zorgt in de natuurgebieden, nauwelijks tot niet vrijkomt bij aquacultures en dat mag worden geconcludeerd dat aquacultures geen negatieve stikstofbijdrage leveren aan het milieu. Om er voor zorg te dragen dat alleen aquacultures kunnen worden gerealiseerd waarbij recirculatie plaatsvindt van de nutriënten w.o. stikstof, zal in de planregels hierin voorzien worden. Hiermee maakt het bestemmingsplan het niet mogelijk dat meer stikstof in het milieu terecht kan komen door aquacultures. Overigens vallen aquacultures ten aanzien van gezondheid en dierenwelzijn onder: Regeling van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 11 juli 2008, nr. TRCJZ/2008/2015, houdende regels inzake aquacultuur (Regeling aquacultuur).

5.3 Natura 2000-beheerplan Oostvaardersplassen

Op 14 oktober 2015 is het beheerplan vastgesteld door de staatssecretaris van EZ. Uit het plan volgen negen uitvoeringsmaatregelen. De provincie is daarvoor verantwoordelijk. Eén van de maatregelen is de aanleg van een zuiveringsmoeras ter plaatse van de huidige Ecozone de Vaart (zone langs de dijk, van de Oostvaardersplassen naar de Lepelaarsplassen). De zone wordt hiervoor opnieuw ingericht. Doel is het natuurlijke wijze zuiveren van het voedselrijk water uit de Oostvaardersplassen. Ook worden uit oogpunt van ecologie en recreatie poelen aangelegd, wandel- en fietspaden en een uitkijktoren. Het is van groot belang dat deze doelen worden meegenomen in het plan, zodat later geen bestemmingsplanwijziging nodig is.

Reactie gemeente: zie reactie bij 4.2. Aanvullend: de gewenste poelen, wandel-fietspaden en een uitkijktoren liggen ook buiten het plangebied.

5.4 Nationaal Park Oostvaardersplassen

De provincie is samen met Staatsbosbeheer een integrale toekomstagenda aan het opstellen om de Oostvaardersplassen te ontwikkelen tot een Nationaal Park. Op 3 november 2015 hebben

Gedeputeerde Staten de haalbaarheidsstudie vastgesteld, inclusief de opdracht gegeven tot verdere uitwerking. Met name de bedachte recreatieve poorten tot het Park vragen om meer recreatieve mogelijkheden in de zone van het plangebied, grenzend aan de Oostvaardersplassen/Oostvaardersbos. Het betreft een gebiedsontwikkeling van enkele hectaren, gericht op toeristisch recreatieve (verblijfs)mogelijkheden. In 2016 vindt een nadere studie plaats naar de locatie en het programma voor de Almeerse recreatieve Poort. De provincie dringt erop aan op deze ontwikkeling in te gaan en te bezien in hoeverre er al in de regels op kan worden ingespeeld.

Reactie gemeente: zie reactie bij 4.1.

5.5 Bestemming 'Waarde-Archeologie 1'

Deze bestemming staat wel in de regels, maar niet op de verbeelding.

Reactie gemeente: deze bestemming is per abuis niet op de verbeelding opgenomen. Dit wordt alsnog gedaan.

Conclusie: de reactie geeft aanleiding het concept ontwerpbestemmingsplan op twee punten aan te passen:

1. in artikel 3.2 wordt voor de bouw van bedrijfswoningen een voorwaardelijke verplichting inzake de Wet geluidhinder opgenomen;
2. in artikel 3.5 wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen voor agrarische bedrijven – aquacultuur inzake de uitstoot van stikstof.
3. de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' wordt op de verbeelding opgenomen.

6) Reclamant Postbus, Lelystad

6.1 Algemeen

Het waterschap heeft op verzoek van de gemeente op 13 mei 2013 al een schriftelijk preadvies gegeven over het plan. Toen zijn door het waterschap berekeningen uitgevoerd om te beoordelen of de huidige en toekomstige situatie (ontwikkeling van 116 ha onverhard naar verhard terrein) voldoen aan de normen voor wateroverlast. Uit deze berekeningen bleek dat de nu aanwezige waterberging voldoende is om de verharding uit te voeren zonder dat dit tot inundatie in het gebied zelf of het benedenstrooms gelegen stedelijke gebied leidt. De waterparagraaf is hier voldoende op afgestemd en ook de relevante waterbelangen zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels. Het waterschap heeft dan ook geen opmerkingen of aanvullingen meer.

Reactie gemeente: deze reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het concept ontwerpbestemmingsplan.

7) Reclamant Linnaeusweg, Almere

7.1 Aandacht voor de poort naar Nationaal Park Oostvaardersplassen

Het is voor reclamant niet duidelijk waar deze poort precies bedacht is. Bovendien kunnen mogelijk vanuit die visie nog extra functies in het bestemmingsplan worden geïntegreerd.

Reactie gemeente: zie reactie 4.1

7.2 Toegestane bedrijven (zie artikelen 1.6, 1.66, 1.67)

Reclamant wil graag ook energie toegevoegd zien. Het kan gaan om energiegewassen, maar ook functies voor opwekking van elektriciteitsproductie (zon, wind, verbranding biogewassen (ruimer dan mest)), warmteproductie en CO2 productie. Bovendien moet naast telen ook verwerken en/of veredelen van agrarische producten toegestaan worden, zodat de toegevoegde waarde verhoogd kan worden. Bijvoorbeeld het afscheiden van stoffen uit geteelde agrarische producten, zoals verbindingen/elementen met geneeskrachtige werking of verduurzaming.

Reactie gemeente: in het Startdocument 2013 is bepaald dat duurzaamheidsfuncties

zoals biovergistinginstallaties, CO₂-opslag, bodemenergiesystemen verweven met agrarische functies, in principe kunnen worden toegestaan. De gemeente is dus voorstander van dergelijke functies in het plangebied. Deze functies kunnen niet rechtstreeks worden toegestaan in het bestemmingsplan, maar alleen via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Daarmee wordt voorkomen dat deze functies onevenredige belemmeringen gaan opleveren voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Indien een concreet initiatief wordt ingediend met een bijbehorende onderbouwing, kan mits aan de geldende wet- en regelgeving is voldaan, via de wijzigingsbevoegdheid of een aparte planologische procedure worden meegewerkt: in beide gevallen moet een aanvraag en onderbouwing worden aangeleverd, ligt de aanvraag zes weken ter inzage voor zienswijzen en is beroep mogelijk. Overigens zijn duurzaamheidsvoorzieningen, zoals warmtebuffers, mestverwerkings- en biovergistinginstallaties ten behoeve van en ondergeschikt aan het op het perceel gevestigde bedrijf toegestaan (zie artikel 3.1).

In het Startdocument is verder bepaald dat het be- en verwerken van ter plaatse geteelde/ gemaakte agrarische producten als hoofdactiviteit niet is toegestaan. Uitgangspunt is namelijk het behoud en bescherming van de huidige agrarische functie glastuinbouw. Het be- en verwerken van agrarische producten past daar niet in. Wel is dit onder voorwaarden toegestaan als nevenactiviteit bij een hoofdfunctie.

7.3 Kampeermiddel (zie artikelen 1.51, 1.80, 1.81 en 3.5 sub h)

Blokhutten moeten ook worden genoemd als kampeermiddel. Deze moeten ook door groepen voor educatie en recreatie gebruikt kunnen worden. Een blokhut heeft een meer permanent karakter. Het aantal kampeermiddelen moet verhoogd worden van 15 naar 25, zodat sprake is van enige schaal in verband met voorzieningen.

Reactie gemeente: in het Startdocument is bepaald dat recreatie alleen mogelijk is, mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie. In het concept ontwerp bestemmingsplan is daarvoor opgenomen dat maximaal 15 mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan. De gemeente is van oordeel dat met het maximeren tot 15 de ondergeschiktheid gegarandeerd kan worden. Meer kampeermiddelen toestaan leidt ertoe dat niet meer gesproken kan worden van een ondergeschikte functie. Blokhutten (en ook stacaravans en vakantiehuysjes) als kampeermiddel toestaan achten wij gelet op de ondergeschiktheid ook niet wenselijk. De gemeente wil niet dat er een vakantiehuysjespark wordt gerealiseerd met een permanent karakter.

7.4 Aantal dieren bij kinderboerderij en kleinschalige veehouderij (zie artikelen 1.56 en 1.59)

Reclamant verzoekt om het maximaal aantal dieren te verhogen, zodat dit betere aansluiting krijgt bij andere recreatieve functies, bijvoorbeeld paardentrektochten in de Oostvaardersplassen.

Reactie gemeente: uitgangspunt is behoud van de huidige glastuinbouwfunctie. Een recreatieve functie is daarin niet mogelijk, tenzij het een (kleinschalige) nevenactiviteit betreft. Het aantal dieren is gemaximeerd om het onderscheid te behouden tussen kleinschalige, ondergeschikte veehouderij en overige, grootschalige veehouderijen. Met het maximum kan de kleinschaligheid worden gegarandeerd en worden de huidige agrarische functies beschermd. In paragraaf 5.7.2 van de plantoelichting is gemotiveerd aangegeven dat het houden van dieren gepaard kan gaan met geur- en stofhinder van de dierenverblijven, mestopslag en buitenbak. Ten opzichte van omliggende hindergevoelige objecten (bedrijfswoningen van derden bijvoorbeeld) gelden daarom bepaalde afstandsnormen om hinder zoveel mogelijk te beperken en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Meer dieren toestaan betekent in beginsel meer hinder en dus een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om de hinder zoveel mogelijk te kunnen beperken wordt vastgehouden aan het huidige maximum aantal dieren. Kinderboerderijen zijn in het Activiteitenbesluit niet aan een maximum verbonden. Daarom wordt dit uit het bestemmingsplan geschrapt. Zie verder ook de reactie op 4.1, waarin is aangegeven dat nieuwe toeristisch-recreatieve functies niet in

het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen, omdat er op dit moment nog geen enkele duidelijk- of zekerheid is welke functies, waar en in welke omvang zouden moeten komen.

7.5 Afwijken van de bouwregels (zie artikel 3.4)

a. De mogelijkheden voor windturbines moeten worden verruimd. De waterbuffer maakt al een hoogte van 20 m mogelijk. Nu is de hoogte gelimiteerd op 13 m (hoogte kas van 10 m + 3 m). Verzoek is om mogelijk te maken wat het Activiteitenbesluit al toestaat. Daardoor is ook windenergie in de bosstrook mogelijk, als dat al bekende initiatief verder wordt ontwikkeld.

b. De overgang van de noordzijde van het gebied naar natuur is erg abrupt. Is het mogelijk om daar een overgangszone met ruimte voor windenergie te reserveren?

c. Meer opties opnemen dan alleen windenergie. Bijvoorbeeld ondiepe geothermie (OGT) en soortgelijke concepten, die al met Vereniging Buitenvaart Duurzaam en gemeente zijn besproken. Het opnemen ervan in het bestemmingsplan geeft minder risico's, indien initiatieven nog onderzocht en ontwikkeld worden. Dit geeft meer zekerheid en als haalbaarheid positief is, kan het snel worden gerealiseerd..

Reactie gemeente:

- a. de gemeente heeft in 2015 het Programma Energie Werkt! vastgesteld. Daarin is bepaald dat de gemeente in 2022 energieneutraal moet zijn. Dit betekent dat er zoveel mogelijk energie moet worden gehaald uit hernieuwbare bronnen, waardoor de CO₂-uitstoot verminderd. Dit streven leidt ook tot het ontstaan van een nieuwe economie met moderne technieken en innovatie. Met name wordt ingezet op zon, duurzame warmteopwekking, koude-warmteopslag en minder op windenergie. Nieuwe grote windturbines kunnen alleen als er vanuit de inwoners of bewoners zelf een initiatief komt en er voldoende draagvlak is bij omwonenden. Een dergelijk initiatief is er niet voor het plangebied. Bovendien zijn onderzoeken naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet uitgevoerd. Voordat windturbines in het plangebied kunnen worden toegestaan, zal beoordeeld moeten zijn in hoeverre voldaan wordt aan met name de eisen qua geluid, veiligheid, landschap en flora/fauna. Het plan staat conform het Programma Energie Werkt! wel kleinschalige windmolens toe.
- b. het gebied waar reclamant op doelt was in het nog geldende bestemmingsplan bestemd voor glastuinbouwbedrijven. Het inwilligen van het verzoek zou betekenen dat gronden van ondernemers die nu voor bedrijvigheid zijn bestemd voor groen of natuur worden bestemd. Het nieuw op te stellen bestemmingsplan is echter een consoliderend plan, waarin de bestaande, legale gebruiksmogelijkheden worden overgenomen. Dit is slechts anders indien de planologische inzichten zijn gewijzigd. Daarvan is geen sprake. Ook wil de gemeente niet gronden van ondernemers met een bedrijfsbestemming afnemen. Het plan is er immers mede voor bedoeld om de ondernemers meer ruimte te bieden.
- c. Zie reactie bij 7.2.

7.6 Specifieke gebruiksregels (zie artikel 3.5 sub c)

Sub c van artikel 3.5 is onnodig beperkend qua afstanden bij het bespuiten van teelten ten opzichte van woningen en tuinen. Deze afstanden kunnen vooral bij kleine percelen grote delen van de kas of grond onbruikbaar maken voor teelt en daardoor kapitaal vernietigen. Om af te wijken is extra onderzoek nodig en dit is kostenverhogend, terwijl gewasbeschermingsmiddelen juist minder (milieu)belastend zijn. Het gebruik is al gereguleerd door (veiligheids)instructies per middel.

Reactie gemeente: Er gelden geen wettelijke regels inzake aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen (van derden). Uit oogpunt van het voldoen aan de 'goede ruimtelijke ordening' wordt in de bestemmingsplanpraktijk vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloei stof) bij het bespuiten van fruitbomen een afstand van 50 m aangehouden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Gevoelige bestemmingen zijn

plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen. Woningen met bijbehorende tuinen worden als zodanig aangemerkt. Dit begrip nemen we in de begripsbepalingen op. Bij de afstand van 50 m wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De afstand van 50 m is echter een indicatieve afstand en hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten, hoger dan bij neerwaartse bespuitingen zoals in de bomenteelt. Een kortere afstand is derhalve mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering die de aanvrager door een deskundige laat opstellen. Daarom is besloten in beginsel 50 m aan te houden, maar dit kan via een binnenplanse afwijkmogelijkheid ook een kleinere afstand zijn.

7.7 Buitenvaart Duurzaam

Het initiatief 'Buitenvaart Duurzaam' verdient meer aandacht: bijvoorbeeld ten aanzien van de nog uit te geven gronden in relatie met de herverkaveling van te kleine kassen (soort ruil waarbij kleine/oude kassen gesaneerd worden en gedachten betreffende waterzuivering, leiding/kabelnetten (elektriciteit, warmte, CO₂, data) hetgeen uitwisseling tussen tuinders en levering/afname door middel van verschillende technieken mogelijk maakt. Zie ook notitie van Buitenvaart Duurzaam van 19-10-2015..

Reactie gemeente: zie reactie bij 7.2. Aanvullend daarop wordt opgemerkt dat herverkaveling in beginsel los staat van het bestemmingsplan, mits daarbij de regels uit het bestemmingsplan worden nageleefd.

7.8 Energie werkt! 2015

Er zijn concrete vragen gesteld en voorstellen gedaan betreffende de realisering van duurzame energie door Vereniging Buitenvaart duurzaam en reclamant, mede op grond van dit programma. De omschrijving in de toelichting (paragraaf 2.2) sluit niet geheel aan op de huidige stand van zaken.

Reactie gemeente: zie reactie bij 7.2.

7.9 Zorgboerderij

De mogelijkheden voor een zorgboerderij moeten worden verruimd met betrekking tot ouderen. Zij moeten landelijk kunnen wonen in een community, actief in de kas/ tuin bezig zijn, kennis overdragen, aan elkaar lichte zorg verlenen en eventueel professionele zorg kunnen krijgen. De tweede bedrijfswoning moet hiervoor bestemd worden. Het leidt tot meer activiteiten voor ouderen, vitaliteit en lagere zorgkosten. Dit zorgt voor een verlevendiging van, sociale en economische versterking van Buitenvaart.

Reactie gemeente: de gemeente wil de agrarische functie behouden (uitgangspunt Startdocument). Een zorgboerderij is passend op de Buitenvaart (zie ook Startdocument 2013), maar wel beperkt tot maximaal 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte.

Conclusie: de reactie geeft aanleiding het concept ontwerp bestemmingsplan aan te passen op de volgende punten:

1. de begrippen kinderboerderij en landbouwhuisdieren zijn gewijzigd.
2. het be- en verwerken van agrarische producten wordt als nevenactiviteit toegestaan en opgenomen in artikel 3.1.
3. begrip gevoelige bestemming is opgenomen.
4. Opnemen wijzigingsbevoegdheid voor duurzaamheidsfuncties.

8) Reclamant Hugo de Vriesweg, Almere

8.1 Plattelandswoning

Reclamant verzoekt voor zijn woning Hugo de Vriesweg 13 de aanduiding 'plattelandswoning' op te nemen. Deze woning wordt al jaren niet meer als bedrijfswoning gebruikt. Bovendien wordt aan alle

voorwaarden, die in artikel 3.7.1 zijn opgesomd, voldaan.

Reactie gemeente: ten eerste is de wijzigingsbevoegdheid nog niet in werking getreden en kan dus nog niet worden toegepast. Daarnaast is het gebruik van een tweede voormalige bedrijfswoning ten behoeve van een plattelandswoning een wenselijke ontwikkeling, zodat leegstaande woningen niet worden verwaarloosd en op een andere wijze gebruikt kunnen worden. De voorwaarden voor wijziging zijn strikt: zo moet door een deskundige onder meer zijn aangetoond dat het gebruik ten behoeve van het bedrijf niet meer noodzakelijk is, er geen beperkingen zijn voor omliggende bedrijven en ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een dergelijk onderzoek ontbreekt in dit geval. Daardoor is de ruimtelijke aanvaardbaarheid op dit moment niet aangetoond en kunnen wij het verzoek niet honoreren.

8.2 Afstanden (zie artikel 3.5)

De afstanden zijn erg ruim en voor de bestaande situatie niet redelijk. Aan de milieuwetgeving, waarin soortgelijke eisen staan, moet al zijn voldaan. Artikel 3.45 Activiteitenbesluit (zie bijlage bij reactie) geeft een uitzonderingsregel om de afstand te verkleinen. Het bestemmingsplan houdt hier geen rekening mee. Reclamant stelt voor in het bestemmingsplan geen regels op te nemen om dubbeling te voorkomen.

Reactie gemeente: de afstanden in het bestemmingsplan zijn gebaseerd op of indicaties van de te verwachten milieubelasting (uitgedrukt in aan te houden richtafstanden) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' of op voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Het bestemmingsplan fungeert als eerste grove zeef om reeds in het ruimtelijke spoor hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Het instrumentarium van de Wet milieubeheer (omgevingsvergunning Milieu of Activiteitenbesluit milieubeheer) is hierop aanvullend en maakt een detailbeoordeling van de concrete bedrijfsactiviteiten mogelijk, maar heeft uitsluitend betrekking op de inrichting. Via dit instrument kunnen geen eisen worden gesteld aan de toelaatbaarheid van objecten in de omgeving van inrichtingen. Er is dus geen sprake van een dubbeling van regels (zie verder de toelichting paragraaf 5.7.2). Daarnaast stelt het Activiteitenbesluit soms slechts beperkt voorschriften aan bedrijfsactiviteiten en dienen de ruimtelijke gevolgen voor de omgeving (geluid, geur, gevaar, stof) juist via het ruimtelijk ordeningsspoor te worden beoordeeld en geregeld.

De reactie heeft er toe geleid dat artikel 3.5 sub d.1 en i.1 wordt aangepast. De afstandseis voor mestopslag geldt alleen (volgens het Activiteitenbesluit) indien deze groter is dan 3 m³. Sub i.2 vervalt, want geldt alleen voor paardenhouderijen/pensionstallingen. Verder gelden geen afstandseisen (ook geen minimumeis) tot dierenverblijven voor kinderboerderijen en kleinschalige veehouderijen, omdat de milieugevolgen beperkt zijn. Daarom is een afstandseis van 30 m (voor geur voor kinderboerderijen) opgenomen: dus 50 m tot een mestopslag groter dan 3 m³ en 30 m tot dierenverblijven. De afwijkingsbevoegdheden uit artikel 3.6 worden aangepast aan het hiervoor vermelde.

8.3 Paintball

Gezien de ligging nabij de agrarische bestemming verzoekt reclamant om hinder bij agrarische bedrijven te voorkomen door voorwaarden op te nemen. Gedoeld wordt op hoge en doelmatige netten, zodat glasbreuk bij kassen of overlast bij paarden kan worden voorkomen.

Reactie gemeente: de aanleg van een net kan niet via een bestemmingsplan worden afgedwongen. Bovendien is de afstand tussen de bedrijfsgronden en het paintballcentrum circa 20 m. Deze afstand is voldoende om hinder te voorkomen. Daarnaast heeft het paintballcentrum een vergunning en is het bedrijf daar dus legaal gevestigd. Bovendien valt een paintballcentrum onder het Activiteitenbesluit (buitenschietbaan) en gelden op grond daarvan voorwaarden om risico's voor de omgeving te voorkomen. Als sprake is van hinder, kan reclamant een

handhavingsverzoek of klacht indienen bij de gemeente.

8.4 Artikel 3.2 sub f: 48 dB

Reclamant verzoekt om de 48dB-contour ook op de verbeelding op te nemen, zodat hierover geen onduidelijkheid kan ontstaan.

Reactie gemeente: het opnemen van een zone is wettelijk niet verplicht en in dit geval niet wenselijk. Bovendien is in artikel 3.2 opgenomen dat voor de bouw of uitbreiding van bedrijfswoningen binnen 350 m vanaf de Buitenring akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Daarmee is voldoende vastgelegd wanneer onderzoek nodig is. Een kaartje met de zone in de toelichting is daarom voldoende geacht.

8.5 Artikel 3.2 sub g: bouwvlak

In dit artikel wordt verwezen naar een bouwvlak, maar die staan niet op de verbeelding.

Reactie gemeente: de bouwvlakken zijn inderdaad niet op de verbeelding opgenomen. Op grond van de nog geldende bestemmingsplannen mogen binnen 12,5 vanaf het openbaar gebied (gezien vanaf de voorzijde van een bouwperceel) geen bedrijfswoningen of andere gebouwen worden gerealiseerd. Dit is uit stedenbouwkundig oogpunt gedaan. Omdat het een consoliderend plan is, wordt deze bepaling overgenomen. In plaats van een bouwvlak wordt een voorgevelrooilijn op de verbeelding geplaatst. Dit heeft hetzelfde doel en dezelfde werking.

8.6 Verbeelding bestemming Waarde-Archeologie 1

Op de verbeelding staat deze bestemming niet, terwijl deze wel in de toelichting staat.

Reactie gemeente: deze bestemming is per abuis niet op de verbeelding opgenomen. Dit wordt alsnog gedaan.

Conclusie: deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het concept ontwerp bestemmingsplan op de volgende punten:

1. artikel 3.5 en 3.6 worden aangepast met betrekking tot de afstanden van dierenverblijven en mestopslagen tot geurgevoelige objecten.
2. artikel 3.2 met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting voor de bouw of uitbreiding van bedrijfswoning in het kader van de Wet geluidhinder is aangevuld.
3. op de verbeelding worden de voorgevelrooilijnen en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' opgenomen.

9) Reclamant J. Huydecoperweg, Almere

9.1 Toegestane bedrijven (zie artikelen 1.6, 1.66, 1.67)

Reclamant wil graag ook fruitteelt binnen en buiten de kas (pluktuin) toegevoegd zien. Bovendien moet naast telen ook verwerken en/of veredelen van agrarische producten toegestaan worden, zodat de toegevoegde waarde verhoogd kan worden. Bijvoorbeeld het afscheiden van stoffen uit geteelde agrarische producten zoals verbindingen/elementen met geneeskrachtige werking of verduurzaming.

Reactie gemeente: in het plangebied zijn agrarische bedrijven toegestaan. Daaronder valt ook fruitteelt (zie artikel 1.6). Een pluktuin, waar door bezoekers voor eigen gebruik geplukt kan worden, is ook passend binnen deze bestemming. Het be- en verwerken van agrarische producten is (zie reactie bij 7.2) uitsluitend als nevenactiviteit toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 100 m².

9.2 Kampeermiddel (zie artikelen 1.51, 1.80, 1.81 en 3.5 onder h)

Blokhutten moeten ook worden genoemd als kampeermiddel. Deze moeten ook voor groepen (educatie en recreatie) gebruikt kunnen worden. Een blokhut heeft een meer permanent karakter. Aantal kampeermiddelen moet verhoogd worden van 15 naar 100 zodat sprake is van enige schaal in verband met voorzieningen.

Reactie gemeente: zie reactie bij 7.3.

9.3 Aantal dieren bij kinderboerderij en kleinschalige veehouderij (zie artikelen 1.56 en 1.59)

Reclamant verzoekt om aantal dieren te vergroten, zodat dit betere aansluiting krijgt bij andere recreatieve functies, bijvoorbeeld paardentrektochten in de Oostvaardersplassen

Reactie gemeente: zie reactie bij 7.4.

9.4 Afwijken van de bouwregels (zie artikel 3.4)

De mogelijkheden voor windturbines moeten worden verruimd. De waterbuffer maakt al een hoogte van 20 m mogelijk. Nu is de hoogte gelimiteerd op 13 m (hoogte kas van 10 m + 3 m). Verzoek is om mogelijk te maken wat het Activiteitenbesluit al toestaat. Daardoor is ook windenergie in de bosstrook mogelijk, als dat al bekende initiatief verder wordt ontwikkeld.

Reactie gemeente: zie reactie bij 7.5 onder a.

9.5 Bouwkavels (zie artikel 3.1 sub b)

Reclamant heeft drie kavels (1 vader en 2 kinderen), waarvan één kavel nog onbebouwd. Er zit nu een clause op dat wanneer hij gaat bouwen er € 30.000,- betaald moet worden. Hij gaat ervan uit dat het huidige koopcontract in het nieuwe bestemmingsplan geaccepteerd wordt.

Reactie gemeente: (een clause uit) de koopovereenkomst is niet relevant voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Dit is een privaatrechtelijke zaak, die buiten de reikwijdte van dit plan valt. Volledigheidshalve wordt aangegeven dat reclamant zich aan de voorwaarden uit het contract moet houden.

9.6 Specifieke gebruiksregels (zie artikel 3.5)

Lid c van artikel 3.5 is onnodig beperkend qua afstanden bij het bespuiten van teelten ten opzichte van woningen en tuinen. Deze afstanden kunnen vooral bij kleine percelen grote delen van de kas of grond onbruikbaar maken voor teelt en daardoor kapitaal vernietigen. Om af te wijken is extra onderzoek nodig en dit is kostenverhogend, terwijl gewasbeschermingsmiddelen juist minder (milieu)belastend zijn. Het gebruik is al gereguleerd door (veiligheids)instructies per middel.

Reactie gemeente: zie reactie bij 7.6.

Conclusie: de reactie geeft aanleiding het concept ontwerp bestemmingsplan aan te passen op de volgende punten:

1. de begrippen kinderboerderij en landbouwhuisdieren zijn gewijzigd.
2. het be- en verwerken van agrarische producten wordt als nevenactiviteit toegestaan en opgenomen in artikel 3.1.
3. begrip gevoelige bestemming is opgenomen.

10) Reclamant Adelaarsweg, Zeewolde

10.1 Caravanstalling voor gemotoriseerde voertuigen

In 2012 is een aantal projectbesluiten door het college van Almere verleend. Reclamant heeft daar zienswijzen tegen ingediend. Afsproken is dat stalling van gemotoriseerde voertuigen (boten, campers) niet was toegestaan, maar uitsluitend caravans en niet-motorgestuurde voertuigen (aanhang- en vouwwagens). Reclamant exploiteert een caravanstalling in Zeewolde. Door caravanstallingen in Buitenvaart toe te staan is de bezettingsgraad niet onaanzienlijk gedaald. Daarnaast heeft hij een vergunning voor de bouw van een hal van 5.000 m² voor de stalling van campers. Deze moet voldoen aan de strengste brandveiligheidseisen. Nu het Almeers beleid wordt herzien, betekent dit kapitaalvernietiging. Ten onrechte wordt geen rekening gehouden met gemaakte afspraken en de eventuele gevolgen voor leegstand in de directe omgeving. Dit is planologisch relevant. Reclamant verzoekt stalling van gemotoriseerde voertuigen niet toe te staan.

Reactie gemeente: het is juist dat de gemeente de stalling van gemotoriseerde

voertuigen eerst had verboden. Redenen waren dat dit de groene, duurzame, agrarische ambitie voor het gebied zou kunnen belemmeren, omdat door de benodigde forse (financiële) investeringen het beëindigen van stallingen onrealistisch is, de mogelijke bodemverontreiniging en het (brand)veiligheidsaspect. Echter nieuwe planologische inzichten hebben geleid tot een wijziging. Zowel ruimtelijk (de ruimtelijke uitstraling is hetzelfde) als milieu hygiënisch is er geen relevant onderscheid tussen het stallen van gemotoriseerde of ongemotoriseerde voertuigen. De caravanstallingen zijn via een projectbesluit en bijbehorende omgevingsvergunning permanent vergund. Niet is in te zien dat het onderscheid de ambities in het gebied belemmerd: het verschil tussen een caravan of camper is daarbij niet relevant. Het klopt dat voor stalling van gemotoriseerde voertuigen strengere (brandveiligheids)eisen gelden voor de ondernemer. Ook zal de ondernemer extra maatregelen moeten nemen om bodemverontreiniging te voorkomen. Maar als een ondernemer aan die voorwaarden wil voldoen, investeringen doet en dus de noodzakelijke voorzieningen wil treffen, zien wij geen belemmeringen om stalling van gemotoriseerde voertuigen nog langer te verbieden. Daarbij speelt ook dat voor zover bekend in de provincie Flevoland nergens dit onderscheid wordt gemaakt. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken, is stalling van gemotoriseerde voertuigen alleen mogelijk via binnenplanse afwijking.

Van belang is dat de reactie van reclamant met name uit concurrentieoogpunt gemaakt. Hij vreest voor een daling in zijn bezettingsgraad, leegstand in de directe omgeving en dus kapitaalvernietiging. Concurrentieverhoudingen vormen bij een bestemmingsplan geen in aanmerking te nemen belang. Een bestemmingsplan strekt er namelijk niet toe bestaande bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Dit is slechts anders, indien zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal voordoen, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Zo'n duurzame ontwrichting doet zich voor, indien bewoners in een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Aangezien het stallen van caravans geen eerste levensbehoefte betreft, is van een duurzame ontwrichting geen sprake. Leegstand is slechts relevant, indien de vestiging van nieuwe gemotoriseerde caravanstallingen zodanige leegstandseffecten tot gevolg heeft dat dit tot een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie zal kunnen leiden. Het enkele feit, dat de voorziene ontwikkeling, zoals reclamant stelt, kan leiden tot meer concurrentie, daling van de omzet van de eigen onderneming en daardoor tot leegstand is op zichzelf onvoldoende om te concluderen dat zich ruimtelijk relevante leegstand zal voordoen. Dit kan alleen anders zijn, indien een gebouw dermate bijzondere bouwkundige of locatie-specifieke kenmerken heeft dat andersoortig gebruik niet of slechts onder zeer bezwarende omstandigheden mogelijk is. Bijzondere omstandigheden zijn niet aangevoerd of gebleken. Daarbij komt dat reclamant zelf wel gemotoriseerde voertuigen mag stallen. Niet is in te zien waarom dit ook niet zou mogen bij de caravanstallingen in het plangebied.

10.2 Reden beleidswijziging

De reden voor de beleidswijziging is dat het ruimtelijk gezien geen verschil maakt en de groene duurzame ambitie niet aantast. Op het door de gemeente aangehaalde argument van brandveiligheid en de afspraken wordt niet gerept. Een onderzoek, waaruit blijkt dat brandveiligheid geen probleem is, ontbreekt. Dit aspect is ruimtelijk relevant. Bovendien is aanpassen van de kassen gelet op de constructie niet haalbaar. De uitvoerbaarheid is daardoor niet aannemelijk.

Reactie gemeente: zoals onder 10.1 aangegeven zijn er uit planologisch en milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de stalling van gemotoriseerde voertuigen. Daarmee is de stalling van gemotoriseerde voertuigen ruimtelijk aanvaardbaar. Een brandveiligheidsonderzoek is niet noodzakelijk. Indien een ondernemer naast ongemotoriseerde voertuigen ook gemotoriseerde voertuigen wil stallen, gelden op basis van onder meer het Bouwbesluit en het Activiteitenbesluit aanvullende voorwaarden, ook ten aanzien van brandveiligheid. Uit de aanvraag

omgevingsvergunning zal dan blijken of aan de voorwaarden wordt voldaan. Na uitvoering van de maatregelen vindt een eindcontrole plaats, zodat beoordeeld kan worden in hoeverre aan de voorwaarden is voldaan. Overigens valt niet in te zien welk belang reclamant heeft bij deze reactie. Zijn bedrijf is namelijk gevestigd in Zeewolde.

Conclusie: deze reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het concept ontwerpbestemmingsplan door stalling van gemotoriseerde voertuigen alleen via binnenplanse afwijking mogelijk te maken.

11) Reclamant Draaibrugweg, Almere

11.1 Verzoek vestiging bedrijf

Reclamant heeft sinds 1997 een caravanbedrijf, dat nu op de Draaibrugweg 10 is gevestigd. Vanwege verwachte groei van zijn bedrijf is hij op zoek naar een nieuwe locatie. Hij heeft het perceel E. Heimansweg 12 op de Buitenvaart op het oog. Hier is groei mogelijk. Daarvoor moet het bestemmingsplan worden aangepast met de mogelijkheid voor verkoop en onderhoud van caravans, shopverkoop van meer dan 100 m², caravanstalling, gasvulstation en verkoop van vuurwerk. Deze mogelijkheden wil hij mondeling toelichten. Hij wil zorgen voor een optimale en duurzame oplossing.

Reactie gemeente: een bedrijf dat caravans verkoopt is niet wenselijk op de Buitenvaart. Dit past niet in het uitgangspunt voor het behoud van de glastuinbouwfunctie, zoals vastgelegd in het Startdocument. Bovendien is een dergelijk bedrijf strijdig met de Detailhandelsvisie 2014. Dit staat in het plangebied alleen ondergeschikte detailhandel toe en als aan-huis-verbonden-bedrijf of beroep. Daarnaast zijn door reclamant geen onderzoeken overlegd waaruit blijkt dat zijn verzoek ruimtelijk aanvaardbaar is. Gelet daarop kan niet aan het verzoek worden meegewerkt.

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het concept ontwerpbestemmingsplan.

12) Reclamant Hugo de Vriesweg, Almere

12.1 Vergunning van 14 februari 2012

Reclamant meent dat alle rechten, voortvloeiend uit de verleende vergunning, in het nieuwe bestemmingsplan moeten worden overgenomen.

Reactie gemeente: het nieuwe bestemmingsplan is een zogenaamd consoliderend plan, waarin de legale, bestaande en vergunde situatie één op één wordt overgenomen, tenzij planologische inzichten zijn gewijzigd of als gevolg van een belangenafweging de uiteindelijke bestemming anders wordt. Van de uitzonderingen is voor wat betreft het tuincentrum van reclamant geen sprake, zodat de verleende vergunning wordt overgenomen in het plan. Dat was overigens reeds het geval.

12.2 Verbeelding

a. De grens van de aanduiding 'tuincentrum' is niet correct. Deze geldt voor de hele locatie (zie figuur in blauw).

b. Met Staatsbosbeheer is in principe overeenstemming over de aankoop van een stuk grond (zie figuur in rood). Hier wil reclamant ondersteunende functies als een kinderboerderij en waterbuffer situeren. Ook de gemeente heeft een principebesluit genomen om hieraan mee te werken. De gewenste functies zijn mogelijk in het bestemmingsplan, maar niet om deze nieuwe locatie. Reclamant verzoekt dit aan te passen.



Reactie gemeente:

- a. met deze reactie kunnen wij instemmen. De aanduiding wordt gelegd op het hele perceel met dien verstande dat de maximale verkoopvloeroppervlakte niet wijzigt.
- b. Dit verzoek betreft een zogenaamd vooroverlegverzoek. Het verzoek past niet in het huidige bestemmingsplan, want daarin hebben deze gronden een groenbestemming. Ook past het voornemen niet in het Startdocument 2013, omdat behoud van de agrarisch functie het uitgangspunt is. Naar aanleiding van het verzoek is door de gemeente aangegeven dat in principe de gemeente wil meewerken aan een kleine kinderboerderij en daaraan ondergeschikt een kleinschalige speelplaats. Echter nu al opnemen in het ontwerp bestemmingsplan is niet mogelijk, omdat reclamant dan eerst via onderzoeken de ruimtelijke aanvaardbaarheid moet aantonen. Zo is eerder aangegeven, dat er qua waterhuishouding knelpunten zijn. Reclamant heeft zelf ook aangegeven dat er voor dit plan een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld waarmee de ruimtelijke aanvaardbaar aan te tonen is. Indien uit een dergelijk aangeleverd onderzoek blijkt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is, kunnen wij het voornemen opnemen.

12.3 Definities (zie artikelen 1.97, 1.98 en 1.99)

- a. 1.97: tuincentrum. De branche organisatie voor tuincentra heeft een definitie die veel beter aansluit bij waar tuincentra tegenwoordig voor staan: Tuincentra zijn grootschalige detailhandelscentra met een breed assortiment aan "levende en dode" huis- en tuingerelateerde artikelgroepen in het basisassortiment. Daarnaast wordt een nevenassortiment gevoerd dat o.a. bestaat uit vrije-tijds-artikelen.
- b. 1.98: tuinmeubilair. De door de gemeente gehanteerde definitie dekt niet meer de lading. Alles wat gericht is op het verkrijgen en vergroten van comfort en welzijn in de tuin wordt tot het tuinmeubilair gerekend.
- c. 1.99: verkoopvloeroppervlakte. Reclamant meent dat alleen de voor publiek toegankelijke ruimten daaronder moet worden geschaard en niet de etalages en ruimtes achter de kassa's e.d. Reclamant verzoekt de definities conform zijn voorstellen te wijzigen.

Reactie gemeente:

- a. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is een definitie voor het tuincentrum van reclamant bepaald. Dit is in overleg met reclamant gedaan. Deze definitie wordt overgenomen.

- b. tuinmeubilair in de zin van dit bestemmingsplan betreffen bouwwerken in de tuinen bij woningen. Dit is al zeer breed geformuleerd in de begripsbeschrijving in artikel 1 en daarin worden (niet limitatief) voorbeelden genoemd. Waar reclamant op doelt, valt daar ook onder. Aanpassing van de definitie is daarom niet nodig.
- c. de definitie van verkoopvloeroppervlakte is overeenkomstig de gemeentelijke Detailhandelsvisie uit 2014, al wordt het daar winkelvloeroppervlak genoemd. Voor bestemmingsplannen is de term verkoopvloeroppervlakte gebruikt, omdat dit duidelijker is en beter aangeeft wat bedoeld wordt. Er is geen reden om deze definitie aan te passen in afwijking van de Detailhandelsvisie. Dan zal daarvoor een deugdelijke motivering moeten worden gegeven. Die ontbreekt. Bovendien achten wij deze definitie juist en vallen etalages en ruimten achter de kassa's ook onder de verkoopvloeroppervlakte.

12.4 Bestemmingsregel 'Agrarisch-verbreed' (zie artikel 3)

Reclamant is het niet eens met de aard en omvang die is toegestaan bij de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1'. De ondergeschikte detailhandel dient zich te beperken tot het verkopen van ter plaatse geproduceerde producten. Al het meerdere doet afbreuk aan een goede ruimtelijke ordening, geeft handhavingsproblemen en vereist veel strengere eisen ten aanzien van zaken als brandveiligheid van voor publiek toegankelijke ruimten en parkeren. Ook de toegestane oppervlakte van 350 m² is gelet op de aard en omvang van het bedrijf erg veel. Dat geeft aanleiding meer te gaan verkopen dan nu voorzien en past niet meer in de omschrijving van ondergeschikte detailhandel. Maximaal 100 m² zou voldoende moeten zijn. Ook wordt daarmee de innerlijke tegenstrijdigheid/ rechtsonzekerheid met het begrip ondergeschikte detailhandel in artikel 1.72 opgeheven. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie gemeente: deze aanduiding is gelegd op een perceel E. Heimansweg 8, waarvoor in 2011 een omgevingsvergunning is verleend. Deze vergunning is onherroepelijk. Wat onder 12.1 is beschreven voor reclamant zelf, geldt ook hier: een vergunde situatie wordt in het nieuwe plan overgenomen. Als de gemeente dit niet doet, ontstaat een ongelijke situatie en dat achten wij onwenselijk.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid (zie artikel 3.7.2)

Burgemeester en wethouders mogen op grond hiervan de aanduiding tuincentrum verwijderen, indien dit gebruik gedurende zes maanden of langer niet heeft plaatsgevonden (zie ook toelichting paragraaf 2.2). Hiertegen maakt reclamant ernstig bezwaar. Nog maar kort geleden is veel geld geïnvesteerd in het tuincentrum. Reclamant overweegt dus niet om te stoppen. Bovendien heeft de gemeente bij de vestiging een helder afwegingskader gemaakt op grond waarvan het tuincentrum hier is gerealiseerd. Gezien de toekomstige uitbreiding (met het perceel van Staatsbosbeheer) blijft het bedrijf zich ontwikkelen. De wijzigingsbevoegdheid gaat verder buiten de raad om, want het college is bevoegd, terwijl de raad destijds wel het besluit heeft genomen. Ook het criterium 'gedurende zes maanden' is uiterst rechtsonzeker. Reclamant verzoekt daarom deze bevoegdheid te schrappen.

Reactie gemeente: de uitsterfregeling was opgenomen, omdat een tuincentrum, net als de caravanstallingen en het hoveniersbedrijf, een gebiedsvreemde functie betreft. Uitgangspunt voor het gebied is immers behoud en beschermen van de agrarische glastuinbouwfunctie. Met de uitsterfconstructie kunnen die gebiedsvreemde functies, indien ze langere tijd niet meer worden gebruikt zijn, worden geschrapt. Met reclamant zijn we het echter eens, dat een beëindiging van het tuincentrum binnen de planperiode (tien jaar) niet reëel is. Ook is in tegenstelling tot de caravanstallingen in het Startdocument niets bepaald over een uitsterfconstructie voor het tuincentrum. Deze wordt daarom geschrapt.

12.6 Verzoek uitbreiding

Reclamant wil de bestaande verkoopruimte met 2.000 m² uitbreiden.

Reactie gemeente: Dit verzoek overnemen is op dit moment niet mogelijk, omdat de benodigde onderzoeken naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet zijn gedaan. Zo zal onder andere door reclamant moeten worden gemotiveerd waarom afwijking van de

detailhandelsvisie wenselijk is, in hoeverre deze ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en een distributieplanologisch onderzoek gedaan moeten worden. Pas als dit is gedaan, kan worden beoordeeld of de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is en in het bestemmingsplan kan worden meegenomen. Zie ook reactie op 12.2 onder b.

Conclusie: de reactie geeft aanleiding het concept ontwerp bestemmingsplan aan te passen op de volgende punten:

1. de aanduiding tuincentrum wordt in de verbeelding gelegd op het hele perceel;
2. het begrip tuincentrum is gewijzigd;
3. de uitsterfregeling uit artikel 3.7.2 ten aanzien van het tuincentrum wordt geschrapt.

13) Reclamant H. Heukelsweg, Almere

13.1 Aanduiding perceel H. Heukelsweg 14 als 'hoveniersbedrijf'

Reclamant geeft aan dat de gemeente op 4 januari 2012 een vergunning heeft verleend op de H. Heukelsweg 14 voor een hoveniersbedrijf met showroom. In het bestemmingsplan zit een uitsterfclausule. Dit is nooit ter sprake geweest en er is bij de investeringen geen rekening mee gehouden dat het bedrijf ooit zal stoppen. Verzoek is deze passage aan te passen. Ook de showroom is vergund en moet in het bestemmingsplan worden toegestaan.

Reactie gemeente: zie reactie bij 12.5. met dien verstande dat het hier het hoveniersbedrijf betreft.

Conclusie: de reactie geeft aanleiding het concept ontwerp bestemmingsplan aan te passen door de uitsterfregeling uit artikel 3.7.2 ten aanzien van het hoveniersbedrijf te schrappen.

14) Reclamant E. Heimansweg, Almere

14.1 Algemeen

De vereniging is 20 oktober 2015 opgericht om een impuls te geven aan het ontwikkelen van een duurzaam en bloeiend tuinbouwgebied. De ondernemers uit het gebied hebben de krachten gebundeld om dit gezamenlijk op te pakken. De te volgen sporen zijn verduurzaming van de energievoorziening en gebiedsontwikkeling. Momenteel loopt een haalbaarheidsonderzoek. De gemeente heeft 18 november 2015 met de vereniging een intentieovereenkomst gesloten.

Reactie gemeente: deze reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

14.2 Begin traject

Reclamant is net begonnen om mogelijkheden voor hernieuwbare energie en een verbeterd verdienmodel voor de bedrijven in het gebied te onderzoeken. Alle bedrijven worden hiervoor geïnventariseerd. De uitwerking zal ruimtelijke impact hebben en vragen om planologische ruimte. Gedetailleerde opmerkingen en aanvullingen als gevolg hiervan zijn nu niet mogelijk.

Reactie gemeente: de gemeente heeft een plicht om bestemmingsplannen te actualiseren. Met dit plan zijn we al meerdere jaren bezig, mede door het intensieve maar zeker nuttige overleg met ondernemers en belangenverenigingen. Wij willen graag nu door en een actueel plan vaststellen. Verder uitstel achten wij niet wenselijk. Wij ondersteunen de plannen van reclamant en willen daar, voor zover dit voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en het beleid ter plaatse, ook aan meewerken. Echter er is geen zekerheid over wanneer deze plannen uitgewerkt zijn, welke omvang ze hebben en op welke plek ze moeten komen. Als die uitwerking er is, zal onderzocht moeten worden in hoeverre deze in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. Zoals al bij de reacties onder 4.1, 4.2 en 7.2 is aangegeven, kunnen wij alleen concrete initiatieven waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond middels onderzoek direct opnemen in het plan. De plannen van reclamant zijn nog niet zover dat deze op

korte termijn in het plan kunnen worden opgenomen. Mochten deze toch nog concreet worden en onderzoek zijn gedaan, dan zouden ze eventueel nog bij de vaststelling kunnen worden opgenomen. Wel is een wijzigingsbevoegdheid voor deze functies opgenomen. Planning is dat voor de zomer van 2016 het nieuwe plan wordt vastgesteld. Als reclamant dit niet redt, kan de gemeente via een aparte procedure altijd nog meewerken.

14.3 Kansen voor het bestemmingsplan

- *doorontwikkelen van een duurzaam (glas)tuinbouwgebied. Dat houdt in het faciliteren van de modernisering van het teeltareaal ((grootte) kavels verbeteren, energie- en CO2 voorziening, water en afvalwaterverwerking). Praktisch betekent dit faciliteren van boven- en ondergrondse warmtebuffers, windmolens, zonnepanelen, warmte- en CO2 netten, zodat het gebied aantrekkelijker wordt voor glastuinbouw.*

- *benutten van kansen voor nieuwe verdienmodellen in verband met vorming Nationaal park Oostvaardersplassen en de Floriade. De bijeenkomst van gemeente en provincie gaf het gevoel dat dit een enorme impuls voor bedrijvigheid op de Buitenvaart kan opleveren: een 'horti-based experience' aanbieden voor bezoekers in de vorm van verblijfaccommodatie, horeca en retail, die verder gaat dan de bestemming 'Agrarisch-verbreed' toestaat.*

- *uitgangspunt is dat ook bij verbrede ontwikkeling de tuinbouwontwikkeling mede wordt bevorderd. Dit wordt nog uitgewerkt.*

Reactie gemeente: zie reactie bij 4.1, 7.2 en 14.2.

14.4 Nadere uitwerking

Reclamant verzoekt om hem de gelegenheid te geven de uitkomsten van de uitwerking in te brengen, alvorens over te gaan tot opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente: zie reactie bij 14.2.

14.5 Goot- en bouwhoogten van kassen en bedrijfsgebouwen (zie artikel 3.2)

De bouwhoogten voor kassen en bedrijfsgebouwen zijn vastgelegd op 10 m en 9 m. Als er ook moderne potplantenbedrijven met dubbele teeltlaag gevestigd moeten kunnen worden, is een goot- en nokhoogte van respectievelijk 10 m en 13,5 m nodig en wellicht nog hoger. Hier zal de komende jaren direct behoefte aan zijn. In verband met stapeling van kisten is een bouwhoogte in bedrijfsgebouwen van 9 m niet voldoende, want dan is een goothoogte van minimaal 8 m nodig.

Reactie gemeente: wij kunnen met dit verzoek instemmen. Planologisch en stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tegen. Verder wordt in artikel 3.4 een afwijkmogelijkheid opgenomen om de hoogten nog verder te verhogen. Dan moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan, zoals de bedrijfseconomische noodzaak aantonen, er geen stedenbouwkundige bezwaren en omliggende woningen of bedrijven geen hinder of beperkingen ondervinden.

14.6 Warmtebuffers (zie artikelen 3.1 en 3.2)

Er zijn geen hoogten voor warmtebuffers genoemd. Verticale warmtebuffers hebben een beter rendement dan horizontale. Een hoogte van 15 m wordt daarom voorgesteld.

Reactie gemeente: met dit verzoek kunnen wij instemmen. De maximale bouwhoogte wordt conform die van watersilo's (vergelijkbaar bouwwerk) gesteld op 20 m.

14.7 Structuur van het gebied en modernisering

Vergroting van kavels is een voorwaarde voor modernisering. Kassen kunnen worden samengevoegd in het kader van herontwikkeling en tussenliggende sloten gedempt en vervangen door alternatieven. De financiële middelen kunnen uit een gebiedsfonds worden gehaald. De Rabobank kan hierbij ook een rol spelen via de Stichting Herstructurering en ontwikkeling Tuinbouw.

Reactie gemeente: vergroting of aanpassing van kavels valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Zolang aan het bepaalde in het bestemmingsplan is voldaan, is dit een privaatrechtelijke aangelegenheid, die geen gevolgen heeft voor het (publiekrechtelijke) bestemmingsplan.

14.8 Water

Voor de verwerking van procesafvalwater gaan hogere eisen gelden. Nu gaat dit nog via het riool. Gelet op het akkoord tussen de branche (LTO glaskracht) en ministerie/ VNG/ Unie van waterschappen moet op 1 januari 2018 het water gezuiverd worden op 95% van de gewasbeschermingsmiddelen. Bij een collectieve aanpak is uitstel tot 1 januari 2021 nodig. Voor een collectieve aanpak is een apart rioelstel met gebouw nodig. Nu is er ca 13 ha open water (zie toelichting paragraaf 5.14 over Water). Dit is ook voldoende als het glasareaal verder groeit. Gevraagd wordt om grote zorgvuldigheid bij verandering in of nabij het gebied.

Reactie gemeente: het waterschap Zuiderzeeland heeft het concept ontwerpbestemmingsplan beoordeeld en akkoord bevonden. De door reclamant geschetste toekomstige wijziging hebben geen ruimtelijke gevolgen voor het huidige bestemmingsplan. Het zal wellicht een feitelijke uitwerking tot gevolg hebben in het gebied, maar dit noopt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14.9 Bouwhoogte windturbines (toelichting paragraaf 5.12 Radarverstoringgebied)

In paragraaf 5.12 van de plantoelichting staat dat Buitenvaart wordt geraakt door de cirkel van het radarverstoringgebied: vanaf 51,56 m kom je in het toetsingsvlak terecht. Er staat ook dat windturbines vanaf die hoogte niet mogelijk zijn. Vanuit de duurzaamheidsvisie is er behoefte aan duurzaam geproduceerde elektriciteit, aanvullend op de huidige WKK's. Windturbines zijn een optie. Hoe groter de turbine, hoe meer vermogen en efficiency. Begrenzing tot 51 m is te fors. Moderne turbines zijn minimaal 100 m hoog. Gevraagd wordt deze belemmering te laten vervallen, anders zijn molens in de zuidelijke zone van het gebied niet mogelijk.

Reactie gemeente: zie reactie bij 7.5 onder a.

14.10 Verkeer (toelichting paragraaf 5.15)

Er zijn voorzieningen nodig om bezoekers in de Buitenvaart te kunnen ontvangen en te laten verblijven vanwege de ambities voor het gebied om aan te haken bij de bezoekersstromen.

Reactie gemeente: zie reactie bij 4.1: de toekomstige toeristisch–recreatieve functies worden niet in het bestemmingsplan meegenomen. Voor het daarmee gepaarde extra verkeer hoeft daarom in het plan nog geen rekening te worden gehouden.

14.11 Functies in het kader van duurzaamheid (paragraaf 2.2 van de toelichting)

In de tekst staat dat functies in het kader van duurzaamheid, verweven met de agrarische functies, zoals biovergistingsinstallaties, CO₂-opslag of warmtekrachtcentrales en windmolens niet direct mogelijk zijn in het bestemmingsplan. Reclamant wil een positieve formulering in plaats van 'ja, mits'. Ook solarvelden moeten hier kunnen, eventueel in combinatie van PV en zonneboilers).

Reactie gemeente: zie reactie bij 14.2 en 7.2.

14.12 Ontwikkeling leisure waaronder tuinbouw experience met horeca en verblijfsaccommodatie

De mogelijkheden voor horeca zijn te beperkt en verbonden aan de bestemming 'agrarisch verbreed' (bv zorgboerderij tot 100 m² bvo met ondergeschikte horeca). Gezien de ontwikkelkansen van de recreatieve poort tot Nationaal Park Oostvaardersplassen moet er in het bestemmingsplan een passend aanbod mogelijk zijn van horeca en verblijfsaccommodatie. Net als toeristisch-recreatieve en duurzaamheidsfuncties is ook vestiging van horeca functies in beginsel wenselijk en mogelijk via de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie gemeente: zie reactie bij 14.2, 7.2 en 4.1). Met betrekking tot horeca is bij recht alleen ondergeschikte horeca toegestaan tot 100 m². Via afwijking mag deze oppervlakte worden verruimd tot 350 m² en mag ook zelfstandige horeca. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor toeristisch–recreatieve functie is daaraan verbonden horeca ook toegestaan tot 350 m². In alle gevallen zijn de horecacategorieën beperkt tot categorie 2a uit de Staat van Horeca–activiteiten.

14.13 Archeologie

De regels bij bestemming 'waarde-archeologie 1' zijn vergaand, maar de bestemming staat niet op de verbeelding. Volgens de kaart in de toelichting is een groot deel als zodanig aangewezen, waardoor er een vergunningsplicht geldt tot het doen van archeologisch onderzoek. Dit leidt tot hoge kosten. Aangezien er al veel gebouwd is waarbij de ondergrond geroerd is, wordt verzocht de regels daarop aan te passen.

Reactie gemeente: op de gemeente rust de plicht om zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in het gebied, alvorens daaraan eventueel bestemmingen en concrete bouwregels te koppelen. Om te kunnen bepalen of bescherming van te verwachten of aanwezige archeologische waarden noodzakelijk is, is onderzoek nodig. Dit onderzoek bestaat uit het raadplegen van beschikbaar beleid en kaartmateriaal. Uit de Archeologische Beleidskaart Almere, behorend bij de Nota Archeologische Monumentenzorg uit 2009 en de Archeologieverordening (zie beleidskader in bijlage 1 bij de plantoelichting) blijkt dat in het gebied te verwachten archeologische waarden aanwezig zijn. Mede gelet op het conserverend karakter is er voor gekozen om hierbij aan te sluiten. Daarbij is van belang dat niet is aangetoond dat er dusdanige roering in de gronden heeft plaatsgevonden dat er op het perceel geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht. Alleen de gronden onder bestaande woningen en bedrijfsgebouwen zijn vanwege de mogelijke versterking vrij van archeologische waarden. Dit is voor de onbebouwde delen van het perceel niet aannemelijk. Ook voor de gronden waarop de kassen staan geldt de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 1'. Kassen zijn namelijk niet voorzien van een bouwwerk-omvattende fundering en staan op de kale grond. Gelet hierop is het opnemen van een dubbelbestemming 'waarde-archeologie 1' aanvaardbaar. Dit is niet onnodig belastend voor reclamant, omdat het als gezegd verplicht is voor de gemeente om de te verwachten archeologische waarden te beschermen, indien blijkt dat deze zich in de grond kunnen bevinden.

Conclusie: de reactie geeft aanleiding het concept ontwerp bestemmingsplan aan te passen op de volgende punten:

1. de bouwhoogten van kassen en bedrijfsgebouwen in artikel 3.2 wordt verhoogd naar 13,5 m.
2. in artikel 3.4 wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor hogere bedrijfsgebouwen en kassen.
3. In artikel 3.2 wordt een bouwhoogte van 20 m voor warmtebuffers opgenomen.
4. de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 1' wordt op de verbeelding opgenomen.
5. Opnemen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid voor horeca.

15) Reclamant C. Commelinweg, Almere

15.1 Naturistentuin in de kas

Reclamant verzoekt om een naturistentuin te mogen realiseren in de kas met dagrecreatie en sporten, zodat men dit het hele jaar kan doen. Dit is een goed alternatief voor het naaktstrand.

Reactie gemeente: Een dergelijke functie is in beginsel slechts als nevenactiviteit toegestaan, mits gelieerd en ondergeschikt aan de hoofdbestemming 'agrarisch – verbreed'. De gehele kas voor recreatie inrichten is niet toegestaan en past niet in de uitgangspunten van het bestemmingsplan, te weten behoud en bescherming van de agrarisch-glastuinbouw functie. Overigens is deze functie eventueel mogelijk via de wijzigingsbevoegdheid. Dat zal dan nader afgewogen moeten worden indien een concrete aanvraag wordt ingediend.

15.2 Bosstrook tussen C. Commelinweg en H.W. Heinsiusweg

Deze strook moet gereed worden gemaakt voor tuinbouw, zodat de grond direct verkoopbaar is. Afspraak was dat het kassengrond zou worden.

Reactie gemeente: deze strook is reeds als zodanig bestemd.

15.3 Verzoek gemotoriseerde caravanstalling

Reclamant verzoekt om de stalling van gemotoriseerde voertuigen toe te wijzen aan de ondernemers waarvan de aanvraag eerder is afgewezen.

Reactie gemeente: er zijn de afgelopen jaren een aantal vergunningen verleend voor caravanstalling. Omdat dit een gebiedsvreemde functie betreft, die we niet willen uitbreiden zodat dit afbreuk kan doen aan de te behouden en beschermen agrarische functie, is het aantal m² beperkt tot maximaal 80.000 m². Deze m² zijn, voor zover bekend, geheel als zodanig in gebruik en vergeven. De 'uitbreiding' met gemotoriseerde voertuigen betreft geen uitbreiding in m², maar een uitbreiding in de huidige stallingsmogelijkheden. De bestaande caravanstallingen mogen dus behalve caravans en aanhangwagens nu ook campers stallen.

15.4 Verzoek caravanstalling

Reclamant verzoekt om de caravanstallingen permanent te maken en de uitsterfconstructie te schrappen. Dan kan er ook geïnvesteerd worden en dit komt het gebied ten goede.

Reactie gemeente: in het Startdocument is bepaald dat caravanstallingen een gebiedsvreemde functie zijn en dat de gemeente deze functie toestaat omwille van de penibele financiële situatie van de tuinders. Daarmee kunnen ze op een andere wijze hun kassen gebruiken en hun bedrijf bedrijfseconomisch gezien in stand houden. Ook is afgesproken, dat op het moment dat de agrarische bedrijvigheid weer aantrekt, de gemeente het gebruik voor caravanstallingen kan schrappen. Dit standpunt is niet gewijzigd, zeker gelet op het uitgangspunt van behoud en bescherming van de agrarische functie in het plangebied.

15.5 Kampeermiddelen

Blokhutten en recreatiehuisjes moeten ook toegestaan worden voor wandelaars en fietsers die enige dagen in de Oostvaardersplassen verblijven. Deze mogen ook door groepen worden gebruikt. Deze hebben een permanent karakter. Het maximum aantal van 15 moet worden verhoogd naar 50.

Reactie gemeente: zie reactie onder 7.3.

15.6 Nevenactiviteit

Maximaal 100 m² is te weinig. Dit moet worden verhoogd naar 20% van de glasoppervlakte. Ook moeten nevenactiviteiten kunnen uitgroeien naar hoofdactiviteiten.

Reactie gemeente: Gezien het uitgangspunt van het bestemmingsplan (zie reactie bij 15.4) is verruiming van nevenactiviteiten in beginsel niet wenselijk. Uitgroeien naar een hoofdactiviteit is daarom in het geheel niet mogelijk. Wel is via een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt om onder voorwaarden meer oppervlakte (maximaal 350 m²) aan bepaalde nevenactiviteiten toe te staan.

15.7 Verkoop van producten

Er mogen niet alleen zelf geteelde producten worden verkocht, maar ook andere agrarische producten of producten die logisch zijn verbonden met de eigen teelt.

Reactie gemeente: overeenkomstig de Detailhandelsvisie 2014 is alleen onderschikte detailhandel toegestaan in ter plaatse geproduceerde producten, e-commerce, gerelateerd aan de hoofdbestemming en detailhandel in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. In het nog geldende bestemmingsplan was dit nog niet toegestaan, maar dit is aangepast om ondernemers meer mogelijkheden te geven. In alle gevallen is de hoofdfunctie 'agrarisch-verbreed'. In het Startdocument is verder bepaald dat ook ondergeschikte detailhandel in streekproducten passend is. Het gaat dan om producten van agrarische bedrijven uit de Buitenvaart.

15.8 Ontwikkeling Nationaal park Oostvaardersplassen

Reclamant mist gelet op deze ontwikkeling de mogelijkheid om toerisme of recreatie uit te laten groeien

tot hoofdactiviteiten.

Reactie gemeente: zie reactie onder 4.1.

15.9 Kavels met 2 bouwkoppen

In het verleden gekochte kavels met twee bouwkoppen moeten blijven bestaan.

Reactie gemeente: het nieuwe bestemmingsplan is een zogenaamd consoliderend plan, waarin de huidige, legale situatie één op één wordt overgenomen, tenzij planologische inzichten zijn gewijzigd of als gevolg van een belangenafweging de uiteindelijke bestemming anders wordt. Van de uitzonderingen is voor wat betreft reclamant geen sprake, zodat de mogelijkheid voor het bouwen van twee bedrijfswoningen behouden blijft. Dat was overigens al in het concept ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie: deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het concept ontwerp bestemmingsplan door een binnenplanse afwijkmogelijkheid op te nemen om meer oppervlakte aan nevenactiviteiten toe te staan (maximaal 250 m²).

16) Reclamant E. Heimansweg, Almere

16.1 Specifieke vorm van detailhandel -1 (zie artikelen 3.1 sub h en 3.5 sub g)

De toegestane verkoopvloeroppervlakte moet 1.500 m² worden om een betere verspreiding te krijgen binnen het bedrijf. Deze grens is de maximale volgens de geldende regels voor ontheffingen. Verder moet de verkoop van alle agrarische producten geteeld op het bedrijf en omliggende bedrijven toegestaan worden om versnippering te voorkomen en een centraal punt te maken. Dit betekent dus verkoop van planten, groenten en fruit uit de directe omgeving. Ondergeschikte directe nevenartikelen als plantenvoeding, potgrond, plantenbakken, bloempotten én (sier)vissen (afgekweekt in de kwekerij) inclusief aanverwante artikelen mogen ook worden verkocht.

Reactie gemeente: het nieuwe bestemmingsplan is een zogenaamd consoliderend plan, waarin de huidige, legale en vergunde situatie één op één wordt overgenomen, tenzij planologische inzichten zijn gewijzigd of als gevolg van een belangenafweging de uiteindelijke bestemming anders wordt. Voor het perceel van reclamant is in 2011 een vergunning verleend voor maximaal 350 m² aan verkoopvloeroppervlakte voor detailhandel. Daarbij is ook exact aangegeven welke artikelen verkocht mogen worden. Er zijn geen redenen om hiervan af te wijken en dus meer ruimte te bieden aan reclamant. Immers, dit is strijdig met de Detailhandelsvisie die geen verruiming van detailhandel in deze vorm toestaat. Bovendien heeft reclamant geen onderzoeken overlegd waaruit blijkt dat een verruiming ruimtelijk aanvaardbaar is (zie reactie bij 12.6).

16.2 Recreatie

Verblijfsrecreatie moet meer gecentreerd worden om versnippering te voorkomen, het tuinbouw karakter te behouden en meer professionele organisatie en verblijf mogelijk te maken. Juist aan de rand van het gebied bij de Oostvaardersplassen past dit prima. Een terrein van 50-100 plaatsen, met dag- en verblijfsrecreatie in de vorm van blokhutten, stacaravans of kleine bungalows. Ook kleinschalige horeca moet hier kunnen, zoals een theetuin, die deels buiten en deels in de kas kan om binding met het gebied te houden.

Reactie gemeente: zie reactie onder 4.1 en 7.3. Kleinschalige horeca is overigens toegestaan, mits het gelieerd is aan de agrarische hoofd functie en de maximale bedrijfsvloeroppervlakte 100 m² bedraagt. Via afwijking mag deze oppervlakte worden verruimd tot 350 m².

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het concept ontwerp bestemmingsplan.

17) Reclamant Linnaeusweg, Almere

17.2 Toestaan stalling van gemotoriseerde voertuigen

In 2012 heeft de gemeente het gebruik van kassen toegestaan ten behoeve van caravans en niet-gemotoriseerde voertuigen. Uit oogpunt van brandveiligheid waren gemotoriseerde voertuigen niet mogelijk gemaakt. Nu stelt u dat het ruimtelijk gezien geen verschil maakt en dat de groene-duurzame ambitie erdoor niet wordt aangetast. De afspraken uit 2012 en de brandveiligheid zijn niet genoemd. Er is geen onderzoek waaruit blijkt dat brandveiligheid geen probleem is. Gelet op de constructie van de kassen is aanpassing ervan financieel niet haalbaar. De uitvoerbaarheid is daarom niet aannemelijk.

Reactie gemeente: zie reactie bij 10. Aanvullend daarop kan nu niet gezegd worden dat stalling van gemotoriseerde voertuigen financieel niet haalbaar is. In heel Flevoland staan dergelijke stallingen en als een ondernemer bereid is deze investeringen te doen, is dat zijn eigen keuze en komt dit voor zijn rekening en risico.

17.2 Voorwaarde aan projectbesluiten

Aan de projectbesluiten was de voorwaarde gekoppeld dat binnen één jaar de verleende vergunning in gebruik moest zijn dan wel gebruiksklaar moesten zijn. Als deze voorwaarden niet zouden worden nagekomen, verviel de vergunning geheel of deels van rechtswege. Andere tuinders zouden dan in aanmerking kunnen komen voor het stallen van caravans. Reclamant stelt dat hij de dupe is geworden van het niet-naleven hiervan. In enkele gevallen is namelijk geen gebruik gemaakt van de vergunning dan wel het toegestane quotum niet volledig benut. Reclamant heeft maar zeer beperkte ruimte toegewezen gekregen. Verzocht wordt alsnog zo snel mogelijk tot controle over te gaan.

Reactie gemeente: Niet is in te zien dat het nakomen van deze afspraak ruimtelijk relevant is. De gemeente heeft tot maximaal 8 ha caravanstallingen via een projectbesluit vergund. Deze zijn vanwege het consoliderend karakter van het bestemmingsplan, waarbij de huidige, vergunde situatie is overgenomen, opgenomen in het bestemmingsplan. Of de ruimte op een bepaald moment al dan niet benut is, is daarbij ruimtelijk niet relevant.

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het concept ontwerp bestemmingsplan.

18) Reclamant H. Heukelsweg, Almere

18.1 Bestemming 'agrarisch-verbreed' geldt voor hele gebied

Reclamant ziet op de kaart dat de bestemming 'agrarisch-verbreed' op een paar percelen is vermeld. Hij neemt aan dat dit voor het gehele gebied geldt.

Reactie gemeente: reclamant doelt erop dat de letters van deze bestemming niet op elk perceel zijn geschreven. Dit is ook niet de bedoeling. De bestemming 'agrarisch-gebied' geldt namelijk voor alle percelen, die als zodanig zijn bestemd en op de verbeelding die bestemmingskleur hebben.

18.2 Stalling van voertuigen

De gemeente staat stalling van voertuigen toe. Er is meer vraag naar stallingsruimte en reclamant wil de oppervlakte laten verhogen tot 120.000 m².

Reactie gemeente: dit verzoek nemen wij niet over. In het Startdocument is, mede in overleg met ondernemers en belangenorganisaties, bepaald dat de maximale oppervlakte aan caravanstallingen 80.000 m² bedraagt. Meer is onwenselijk, gelet op het uitgangspunt voor behoud van de agrarische glastuinbouw functie.

18.3 Nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten die niet zijn verbonden aan de hoofdactiviteit moeten worden toegestaan. Het kan niet zo zijn dat alleen zelfgeproduceerde artikelen verkocht mogen worden. Dit is niet 'agrarisch-verbreed'. Zo is het niet besloten door de raad in het voortraject.

Reactie gemeente: zie reactie bij 15.7.

18.4 Nevenactiviteiten 2

Ook agrarisch-gerelateerde beroepen moeten als nevenactiviteit uitgevoerd kunnen worden.

Reactie gemeente: dit is niet afgesproken in het Startdocument. Dit achten wij ook onwenselijk, omdat we vasthouden aan het uitgangspunt tot behoud van de agrarische glastuinbouw functie.

18.5 Nevenactiviteiten 3

Nevenactiviteiten moeten ook kunnen uitgroeien tot hoofdactiviteit. Als dit niet kan, belemmert dit de keus om een nevenactiviteit op te starten. Ook dit is door de raad besloten in het voortraject.

Reactie gemeente: zie reactie bij 15.6.

18.6 Nevenactiviteiten 4

De oppervlaktebegrenzing tot 100 m² is te weinig voor veel nevenactiviteiten. Bijvoorbeeld voor de zorgboerderij, demo-pluktuin, verwerker van agrarische producten.

Reactie gemeente: zie reactie bij 15.6.

18.7 Begrip agrarisch bedrijf (zie artikel 1.6)

Eerst worden sier-, fruit- en bollenteelt uitgesloten, maar daarna weer toegestaan. Reclamant verzoekt het wel toe te staan en op te nemen in het plan.

Reactie gemeente: artikel 1.6 wordt naar aanleiding hiervan verduidelijkt.

18.8 Ontwikkelingen Buitenvaart Duurzaam

Reclamant mist de mogelijkheden om activiteiten op gebied van toerisme of recreatie te realiseren. Alleen kleinschalige activiteiten met beperktehoreca zijn toegestaan. Juist met de geplande ontwikkeling van het Nationaal Park Noorderplassen moeten ook andere activiteiten op dit gebied mogelijk kunnen zijn.

Reactie gemeente: zie reactie bij 4.1, 7.3 en 16.2.

18.9 Zienswijze van Vuren

Reclamant ondersteunt de punten die Van Vuren (reclamant nr. 7) naar voren heeft gebracht.

Reactie gemeente: deze reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

Conclusie: de reactie geeft aanleiding het concept ontwerp bestemmingsplan aan te passen door artikel 1.6 begrip 'agrarisch bedrijf' aan te passen.

19) Reclamant Linnaeusweg, Almere

19.1 Algemeen

Het gebied is allang niet meer een 100% agrarische omgeving. Er zijn de afgelopen jaren veel functies bijgekomen die het karakter van het gebied hebben veranderd. Dit sluit aan bij het veranderende karakter van de agrarische sector zelf. Nevenfuncties of verwante functies dragen bij aan de levensvatbaarheid van ondernemingen.

Reactie gemeente: deze reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

19.2 Nieuwe functies

Reclamant staat open voor nieuwe ontwikkelingen: de voorgenomen verruiming vindt hij een goede ontwikkeling. De gemeente gaat hierin voorbij aan de eerder met de gemeente gedeelde plannen voor het oprichten van een indoor mountainbike centre. De gemeente gaf toen aan dat er wellicht ruimte zou kunnen worden geboden in verband met de experimenteerruimte. Deze ruimte is er nu: in het

bestemmingsplan kan de aanduiding 'mountainbike centre' worden opgenomen. Reclamant wil hierover met de gemeente van gedachten wisselen.

Reactie gemeente: een indoor mountainbike centrum is niet wenselijk op de Buitenvaart. Dit past niet in het uitgangspunt voor het behoud van de glastuinbouwfunctie, zoals vastgelegd in het Startdocument (zie ook reactie op 4.1). Een eerder initiatief voor een indoor paintballcentrum is om dezelfde reden geweigerd. Daarnaast zijn door reclamant geen onderzoeken overlegd waaruit blijkt dat zijn verzoek ruimtelijk aanvaardbaar is. Gelet daarop kan niet aan het verzoek worden meegewerkt. Via wijzigingsbevoegdheid is het wellicht mogelijk. (zie reactie bij

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het concept ontwerp bestemmingsplan.

20) Reclamant Postbus, Bleiswijk

20.1 Algemeen

Reclamant is erg ingenomen met het nieuwe plan dat bedrijven investeringszekerheid biedt maar ook mogelijkheden tot verdere ontwikkeling. In het project Buitenvaart Duurzaam wordt samen met gemeente gewerkt om het gebied verder te verduurzamen via bijvoorbeeld een gezamenlijk warmtenet, herstructurering van het gebied en mogelijkheden voor toerisme en recreatie in kader van Floriade 2022. Al is nog niet geheel duidelijk welke projecten hieruit voortkomen, is een geactualiseerd bestemmingsplan een goed startpunt. Waar nodig is nog aanpassing nodig.

Reactie gemeente: deze reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

20.2 Bouwhoogte (zie artikel 3.2)

De goot- en nokhoogte van een kas is afhankelijk van het gebruikte of beoogde type en van het meervoudig ruimtegebruik. Om toekomstgerichte ontwikkeling mogelijk te maken is een adequate hoogte van kassen en bedrijfsbebouwing van belang. In kassen worden steeds vaker schermen (lichthinder tegenaan of energieschermen) geplaatst, waardoor het van belang is dat de kassen en bedrijfsgebouwen voldoende hoog kunnen zijn. Diverse innovaties en ontwikkelingen op gebied van klimaat, emissiebeperking (licht, warmte, gewasbeschermingsmiddelen) en energiebesparing nopen tuinders om hogere kassen te bouwen. Het nieuwe bestemmingsplan zou hierop maximaal moeten anticiperen. In het verleden is de bouw van hogere kassen door de gemeente goedgekeurd. Steeds meer gemeenten staan hogere hoogten toe, ook in bedrijfsgebouwen omdat daar dubbel ruimtegebruik plaatsvindt. De AVAG adviseert om de goothoogte van kassen 10 m te laten zijn en de bouwhoogte van kassen, bedrijfsgebouwen, warmteopslagtanks en watersilo's 13,5 m. Reclamant wil daarom een goothoogte van 10 m en met afwijking 12 m voor kassen en bedrijfsgebouwen. Via een wijzigingsbevoegdheid zou 15 m moeten kunnen voor bedrijfsgebouwen in verband met dubbel ruimtegebruik.

Reactie gemeente: zie reactie bij 14.5.

20.3 Warmtebuffers (zie artikel 3.2)

Reclamant gaat ervan uit dat de regels inzake bouwhoogte van watersilo's ook van toepassing zijn op waterbuffers.

Reactie gemeente: dat klopt; zie reactie bij 14.6.

20.4 Specifieke gebruiksregels (zie artikel 3.5 en 3.6)

Reclamant maakt ernstig bezwaar tegen de specifieke gebruiksregels inzake het bespuiten van gewassen. Op basis van het advies van GLAMI dd.17-12-2004 zijn de risico's voor de volksgezondheid voldoende te beperken via de milieuregels. Het opnemen van deze regels in een bestemmingsplan is niet nodig, er is geen ruimtelijke motivatie voor en wordt niet meer toegepast sindsdien. Het Activiteitenbesluit stelt daarnaast regels omtrent gebruik en opslag van gewasbeschermingsmiddelen in de glastuinbouw. Handhaving zal in de praktijk onmogelijk blijken. Reclamant verzoekt deze regels te schrappen.

Reactie gemeente: zie reactie bij 7.6.

20.5 Caravanstalling (zie artikelen 1.31 en 3.5 sub e)

In de artikelen 1.31 en 3.5 sub e zit een tegenstelling: enerzijds zijn gemotoriseerde voertuigen toegestaan inclusief campers, maar anderzijds zijn (antieke) auto's niet toegestaan. In verband met veiligheid vindt reclamant dat alle gemotoriseerde voertuigen niet mogen worden toegestaan.

Reactie gemeente: Uitgangspunt is dat de gemeente de stalling van voertuigen met een overwegend toeristisch karakter wil toestaan, namelijk caravans, boten, campers inclusief aanhangers. Een camper is iets geheel anders dan een (antieke) auto's. Van een tegenstelling is geen sprake. Qua veiligheid dienen de caravanstallingsbedrijven te voldoen aan de wettelijke brandveiligheidseisen. Als dat zo is, is er geen belemmering qua brandveiligheid.

20.6 Paardenhouderij (zie artikel 3.1 sub d en 3.5 sub d onder 3)

De gronden met de bestemming 'agrarisch-verbreed' zijn ook bestemd voor paardenhouderijen en pensionstallingen. Reclamant wil dat het aantal paarden wordt gelimiteerd om de overlast voor omliggende woningen en bedrijven te voorkomen

Reactie gemeente: Limitering van aantallen is niet nodig. Het maximum aantal paarden valt alleen onder het regime van de Wet milieubeheer:

- alleen Activiteitenbesluit van toepassing, indien er maximaal 50 paarden zijn;
 - een Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is nodig bij 51 – 100 paarden;
 - een omgevingsvergunning milieu is nodig bij het houden van meer dan 100 paarden;
- Overlast wordt voorkomen dan wel zo veel mogelijk beperkt door de in het bestemmingsplan opgenomen afstandseisen tot dierenverblijven en mestopslag en stapmolens en andere onderdelen van een paardenhouderij/pensionstalling.

20.7 Begrip agrarisch bedrijf (zie artikel 3.1 sub c en sub k)

De gronden met bestemming 'agrarisch-verbreed' zijn ook bestemd voor zorgboerderij en ondergeschikte horeca tot een bedrijfsvloeroppervlakte van 100 m². Reclamant verzoekt tot verhoging naar 250 m² om deze functie voldoende ruimte toe te kennen. Deze functies passen prima in de doelstelling om het gebied te ontwikkelen als een duurzaam en bloeiend tuinbouwgebied dat daarnaast ook toeristisch en recreatief aantrekkelijk is.

Reactie gemeente: gezien het uitgangspunt uit het Startdocument voor behoud van de agrarische glastuinbouw functie is verruiming van de oppervlakte voor nevenactiviteiten niet wenselijk (zie ook reactie bij 15.6).

20.8 Plattelandswoning (zie artikel 3.7.1)

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een voormalige bedrijfswoning om te zetten in een plattelandswoning. Reclamant is hier voorstander van, mits aan alle genoemde voorwaarden voor omzetting kan worden voldaan dus geen hinder of beperkingen voor omliggende woningen of bedrijven.

Reactie gemeente: deze reactie onderschrijven wij en nemen wij voor kennisgeving aan.

20.9 Archeologie

In de regels zijn verdergaande eisen gesteld aan gronden met de bestemming 'waarde-archeologie 2'. Deze zijn echter niet op de verbeelding aangegeven. In de toelichting is wel een kaart te vinden, waaruit blijkt dat een groot deel van het plangebied valt in de categorie 'archeologisch onderzoek verplicht'. Een verplichting tot archeologisch onderzoek en bescherming van mogelijke vindplaatsen leidt tot hoge kosten. Het opleggen van de plicht is ook onevenredig zwaar, omdat al sprake is geweest van verstoring van de ondergrond in het verleden door aanleg van glastuinbouwbedrijven. Het opleggen is onvoldoende onderbouwd. Al bij het startdocument had reclamant aangegeven dat in het plangebied volstaan kon worden met een meldingsplicht bij toevalsvondsten. Reclamant verzoekt de kaart daarop aan te passen en alleen een meldingsplicht op te nemen.

Reactie gemeente: zie reactie bij 14.13.

20.10 Geluid (zie artikel 3.2 sub f)

Nieuwe of uitbreiding van bedrijfswoningen zijn volgens de regels slechts mogelijk via een omgevingsvergunning, mits is aangetoond dat de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan 48 dB. In de toelichting is vermeld dat bedrijfswoningen in de Buitenvaart binnen de 48 dB-contour liggen en een verbod gerechtvaardigd is, tenzij aangetoond is dat de geluidsbelasting minder dan 48 dB bedraagt. In de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening worden bedrijfswoningen van derden gewoon als woningen beschouwd. Bedrijfswoningen die bij de inrichting horen hoeven natuurlijk te worden beschermd. Voor bedrijfswoningen (en burgerwoningen) op een bedrijventerrein is voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau een lager beschermingsniveau aanvaardbaar geacht, waarbij een streefwaarde geldt van 55 dB(A) en een maximale grenswaarde van 65 dB(A). De 48 dB-contour ligt alleen over het uiterste zuidelijke deel van het plangebied. Deze planregel is onevenredig zwaar en moet worden aangepast, mede omdat het niet alleen nieuwbouw maar ook uitbreiding van bestaande bedrijfswoningen betreft.

Reactie gemeente: in paragraaf 5.6 van de toelichting is beschreven wat het aspect geluid voor invloed heeft op het plangebied. Alleen indien nieuwe of uitbreiding van bedrijfswoningen binnen 350 m van de Buitenring plaatsvindt, is akoestisch onderzoek nodig waaruit blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde is voldaan. Dit is naar aanleiding van akoestisch onderzoek (zie bijlage bij het bestemmingsplan) gebleken. Niet is in te zien dat deze regel onevenredig zwaar is, mede aangezien dit voldoet aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

20.11 Windenergie (zie artikel 3.4)

De mogelijkheden voor plaatsing van windmolens moet worden verruimd. Via afwijking zijn windmolens op of aan het hoofdgebouw mogelijk tot 3 m boven de toegestane bouwhoogte van een hoofdgebouw en een maximale rotordiameter van 2 m. In het kader van de ontwikkeling van duurzame energiemogelijkheden is het opwekken van eigen energie van glastuinbouwers een belangrijke component. Reclamant verzoekt om overleg om te bekijken of ruimere mogelijkheden geboden zouden kunnen worden.

Reactie gemeente: zie reactie bij 7.2 en 7.5 onder a.

20.12 Parkeernormen (zie bijlage 3 bij de regels)

Reclamant constateert dat glastuinbouwbedrijven niet in de lijst voorkomen. Gangbaar is dat bij bestaande glastuinbouwbedrijven volledig op eigen terrein geparkeerd moet worden. Daarom is bij deze bedrijven geen aanvullende parkeernorm van toepassing.

Reactie gemeente: recent is vanuit rijksoverheid bepaald dat parkeernormen in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Daarvoor is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 12, waarin wordt verwezen naar de bijlage met parkeernormen. Glastuinbouwbedrijven vallen onder arbeidsintensieve of –extensieve / bezoekersextensieve bedrijven waarbij parkeernormen van 2,3 respectievelijk 1,1 parkeerplaats per 100 m² bvo gelden.

Conclusie: de reactie geeft aanleiding het concept ontwerp bestemmingsplan aan te passen op de volgende punten:

1. de bouwhoogten van kassen en bedrijfsgebouwen in artikel 3.2 wordt verhoogd naar 13,5 m.
2. in artikel 3.4 wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor hogere bedrijfsgebouwen en kassen.
3. In artikel 3.2 wordt een bouwhoogte van 20 m voor warmtebuffers opgenomen.

21) Reclamant Linnaeusweg, Almere

21.1 Zorgboerderij en ondergeschikte lichte horeca (zie artikelen 3.1 sub c en 3.5 sub k)

In de bestemming 'Agrarisch-verbreed' is volgens de regels ook een zorgboerderij of ondergeschikte horeca mogelijk. Voor beide is de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 100 m². LTO Glaskracht pleit ervoor dit te verruimen tot 20% van de glasoppervlakte om voor beide functies voldoende ruimte te bieden. Dit past volgens reclamant prima in de doelstelling om het gebied te ontwikkelen tot een duurzaam en bloeiend tuinbouwgebied dat daarnaast ook toeristisch en recreatief aantrekkelijk is.

Reactie gemeente: zie reactie bij 7.9 omtrent de zorgboerderij. Over horeca wordt verwezen naar de reactie bij 14.12.

21.2 Het bieden van 24 uren crisisopvang

Er is regelmatig vraag of reclamant crisisopvang kan doen. Crisisopvang is vraaggestuurd en de duur is per persoon/ situatie verschillend. Het is geen permanente woonsituatie. Bij crisisopvang is er sprake van stress en een kassengebied is een omgeving zonder onnodige prikkels. Het aantal plaatsen is maximaal 4 en bestemd voor de doelgroepen die dagbesteding afnemen op de zorgkwekerij vanuit de wet Wlz of Wmo.

Reactie gemeente: een dergelijke maatschappelijke functie past niet binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan, dat behoud van de agrarische glastuinbouw functie voorstaat. Zie ook reactie bij 7.9.

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het concept ontwerp bestemmingsplan.

5. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan (ten opzichte van het concept ontwerp bestemmingsplan) die niet naar aanleiding van reacties, 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

- het begrip ‘erfbebouwing’ is vervangen door bijbehorende bouwwerken. Dit is in overeenstemming met de terminologie van de Wabo;
- aan artikel 2 is een wijze van meten van de bouwhoogte toegevoegd voor kleinschalige windmolens conform de recente gewijzigde gemeentelijke standaard.
- de regeling met betrekking tot ondergeschikte activiteiten detailhandel, horeca en workshops in artikel 3.1 zijn verduidelijkt.
- Aan artikel 3.2 zijn bouwregels voor bouwwerken voor de nevenactiviteiten (naast agrarisch) toegevoegd.
- artikel 3.3 omtrent kleinschalige windmolens is verplaatst naar de algemene afwijkingsregels conform de recent gewijzigde gemeentelijke standaard.

Verbeelding

- Opnemen van bouwhoogten voor het paintballcentrum, de stadsweide en volkstuinen

6. Overzicht wijzigingen

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

Regels

- het begrip tuincentrum is gewijzigd;
- het begrip ‘erfbebouwing’ is vervangen door bijbehorende bouwwerken. Dit is in overeenstemming met de terminologie van de Wabo;
- begrip agrarisch bedrijf in artikel 1.6 is aangepast.
- begrip gevoelige bestemming is opgenomen.
- de begrippen kinderboerderij en landbouwhuisdieren zijn gewijzigd.
- aan artikel 2 is een wijze van meten van de bouwhoogte toegevoegd voor kleinschalige windmolens conform de recente gewijzigde gemeentelijke standaard.
- het be- en verwerken van agrarische producten wordt als nevenactiviteit toegestaan en opgenomen in artikel 3.1.
- de regeling met betrekking tot ondergeschikte activiteiten detailhandel, horeca en workshops in artikel 3.1 zijn verduidelijkt.
- Aan artikel 3.2 zijn bouwregels voor bouwwerken voor de nevenactiviteiten (naast agrarisch) toegevoegd.
- in artikel 3.2 wordt een bouwhoogte van 20 m voor warmtebuffers opgenomen.
- artikel 3.2 met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting voor de bouw of uitbreiding van bedrijfswoning in het kader van de Wet geluidhinder is aangevuld.
- de bouwhoogten van kassen en bedrijfsgebouwen in artikel 3.2 wordt verhoogd naar 13,5 m.
- artikel 3.3 omtrent kleinschalige windmolens is verplaatst naar de algemene afwijkingsregels conform de recent gewijzigde gemeentelijke standaard.
- in artikel 3.4 wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor hogere bedrijfsgebouwen en kassen.
- In artikel 3.4 wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor meer oppervlakte (maximaal 250 m²) aan nevenactiviteiten. Dit geldt niet voor detailhandel, omdat de Detailhandelsvisie een maximum van 100 m² vvo stelt.
- artikel 3.5 en 3.6 worden aangepast met betrekking tot de afstanden van dierenverblijven en mestopslagen tot geurgevoelige objecten.
- in artikel 3.5 wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen voor agrarische bedrijven – aquacultuur inzake de uitstoot van stikstof.
- de uitsterfregeling uit artikel 3.7.2 ten aanzien van het hoveniersbedrijf en het tuincentrum is geschrapt.
- Opnemen wijzigingsbevoegdheid voor toeristisch–recreatieve, duurzaamheidsfuncties en horeca functies.

Verbeelding

- de dubbelbestemming ‘waarde–archeologie 1’ wordt op de verbeelding opgenomen.
- de aanduiding tuincentrum wordt in de verbeelding gelegd op het hele perceel;
- op de verbeelding worden voorgevelrooilijnen opgenomen.
- Opnemen van bouwhoogten voor het paintballcentrum, de stadsweide en volkstuinten.

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 reacties maar direct verwerkt in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

