

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Almere Poort Oost & Duin, geamendeerd

20-06-2019



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Overzicht reclamanten	4
3. Ontvankelijkheid.....	5
4. De zienswijzen en reactie gemeente.....	6
1. Vis à Vis.....	6
2. Amvest.....	8
3. Marina Muiderzand	20
4. Haakmeester namens Bun	22
5. CSMART	31
6. Bewoner Beneluxlaan.....	34
7. Bewoners Marinaweg.....	38
5. Ambtshalve wijzigingen	46
6. Overzicht wijzigingen.....	49

1. Inleiding

Voor u ligt de ‘Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin ’ (hierna: nota zienswijzen). Het ontwerp bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin (hierna: bestemmingsplan) en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben van **7 december 2017 tot en met 17 januari 2018** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen

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

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

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

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

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

2. Overzicht reclamanten

reclamanten	registratie Verseon	indiener	plaats	datum brief	datum ingekomen
1	5398282	Vis à Vis	Almere	11-01-2018	12-01-2108
2	5398282	Amvest	Almere	17-01-2018	18-01-2018
3	5398282	Marina Muiderzand	Almere	15-01-2018	17-01-2018
4	5398282	Bun vastgoed	Almere	16-01-2018	17-01-2018
5	5398282	C-Smart	Almere	17-01-2018	18-01-2018
6	5398282	Bewoner Beneluxlaan	Almere	18-01-2018	19-01-2018
7	5398282	Bewoners Marinaweg	Almere	18-01-2108	19-01-2018

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

3. Ontvankelijkheid

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

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

De termijn van terinzagelegging was van **7 december 2017 tot en met 18 januari 2018**.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

4. De zienswijzen en reactie gemeente

1. Vis à Vis

<i>Zienswijzen en reactie van de gemeente</i>	<i>Aanpassing</i>
<p>1.1 zienswijze te nemen (geluid)maatregelen Vis à Vis benadrukt dat het algemene uitgangspunt moet zijn, dat de activiteiten en evenementen van Vis à Vis niet in het gedrang mogen komen. Hierbij herhalen we de opmerking uit onze eerste zienswijze, dat de gemeente niet alleen aanvullende maatregelen kan nemen, maar ook dient te nemen. Zie Samenvatting Tauw onder 7.</p> <p>Voorbeelden waar dit onder andere van toepassing is: de mogelijke komst van een of meer scholen in Kreekbos–Zuid of het bouwen van woningen binnen en buiten de 50 dba contour.</p> <p>Voor wat betreft de ontwikkelingen rond IJmeerdijk 1: Hier dient te gelden dat de noodzakelijke geluidsbescherming zodanig ingericht is, dat de activiteiten en evenementen van Vis à Vis niet in het gedrang komen.</p>	
<p>1.1 reactie gemeente, zienswijze te nemen (geluid)maatregelen De gemeente onderstreept het uitgangspunt dat bij de ontwikkeling van de omgeving van het theater Vis à Vis de activiteiten en evenementen van dit theater niet in het gedrang mogen komen gedurende de periode dat het theater aanwezig is in het gebied. Het erfpachtcontract dat gesloten is met Vis à Vis loopt af in 2025. Het voornemen is om daarna woningbouw in het gebied te realiseren.</p> <p>In het kader daarvan worden ambtshalve aanpassingen voorgesteld met betrekking tot de bestemming van Vis à Vis. Ook worden ambtshalve aanpassingen voorgesteld van de milieuzones naar aanleiding van het nieuwe akoestische onderzoek. Deze aanpassingen zijn vooraf in een bestuurlijk overleg met Vis a Vis besproken,</p> <p>Over IJmeerdijk 1 wordt het volgende opgemerkt: Op grond van het Activiteitenbesluit gelden als beoordelingspunten woningen in de omgeving. Ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan werd aangenomen dat de woning IJmeerdijk 1 officieel geen te beoordelen woning was aangezien deze in het geldende bestemmingsplan Poort 2007 niet bestemd was als woning. Echter, deze woning valt onder het overgangsrecht, hetgeen betekent dat de woning IJmeerdijk 1 ook in het vigerende bestemmingsplan Almere Poort Buitendijks wordt bestemd als woning. Dit betekent dat IJmeerdijk 1 voor Vis à Vis een bestaande woning is. De woning is al langere tijd bestemd als woning en doet daarmee geen inbreuk op de rechten van Vis à Vis. Voor het bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin heeft dit geen gevolgen.</p>	<p>zie ambtshalve wijzigingen hoofdstuk 5, pagina 47</p>
<p>1.2 zienswijze wijzigingsbevoegdheid <i>Wijzigingsbevoegdheid artikel 37.6.2 en 37.7.2</i> De zinssnede "of indien nieuwe technische inzichten, de verandering van wetgeving of rekenmodellen daar aanleiding toe geven" zou ons inziens geschrapt moeten worden. Als hier sprake van is, dient door de gemeente dusdanige maatregelen te worden genomen, dat de activiteiten en evenementen van Vis à Vis niet in het gedrang komen.</p>	

<p>1.2 reactie gemeente, zienswijze wijzigingsbevoegdheid In artikel 37 van het bestemmingsplan is een flexibiliteitsbepaling opgenomen om de milieuzones aan te kunnen passen in de daar genoemde gevallen. Mocht hier sprake van zijn dan zullen de belangen van Vis à Vis hier ook bij worden betrokken.</p>	
<p>1.3 zienswijze toestaan activiteiten In paragraaf 5.4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan staat het volgende: In het geluidsonderzoek zijn de RBS 1 en 2 benoemd, waarbij de activiteiten van Vis à Vis (zowel binnen als buiten) tot uiterlijk 23.00 uur plaatsvinden. Graag wil Vis à Vis hierop aanvullen dat er activiteiten plaats kunnen vinden na 23.00 uur, maar binnen de gestelde geluidsnormen. Vis à Vis heeft in het verleden extra culturele activiteiten geprogrammeerd, zoals theater- en muziekacts. Voor deze activiteiten werd een extra melding gedaan bij de gemeente. Toekomstige aanvullende activiteiten op de locatie vallen binnen het activiteitenbesluit van 12 activiteiten per jaar. Bij het uitnodigen van bijvoorbeeld een gastgezelschap (zoals in 2016 theatergroep BOT), wordt een aanvullende evenementenvergunning aangevraagd.</p>	
<p>1.3 reactie gemeente, zienswijze toestaan activiteiten De activiteiten waar Vis a Vis op doelt en die na 23.00u. plaatsvinden vallen binnen het Activiteitenbesluit. Op grond van dit besluit kan voor een individuele festiviteit ontheffing worden verleend om af te wijken van de geluidgrenswaarden tot een maximaal 12 keer per jaar. Of een evenementenvergunning kan worden verleend voor toekomstige aanvullende activiteiten hangt af van het moment van aanvraag en de aard van de voorgenomen activiteiten en zal alsdan worden beoordeeld.</p>	<p>paragraaf 5.4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast en verduidelijkt</p>

2. Amvest

<i>Zienswijzen en reactie van de gemeente</i>	<i>Aanpassing</i>
<p>2.1. zienswijze (gevel)belasting geluidsgevoelige bestemmingen</p> <p>1. Het eerste punt waartegen de zienswijze van Amvest zich richt, is het vereiste uit het Ontwerpbestemmingsplan dat de (gevel)belasting van bepaalde geluidsgevoelige bestemmingen c.q. functies (waaronder de functie wonen) niet meer mag bedragen dan 75 dB(A) ten gevolge van geluiddragende evenementen op het Almeerderstrand.</p> <p>2. Dit vereiste leidt tot een beperking van de mogelijkheden tot woningbouw ter plaatse van de gronden waarop dit vereiste van toepassing is. Indien een bouwplan dat voorziet in de realisatie van (onder meer) woningen, terwijl een geluidsbelasting op de gevel daarvan van meer dan 75 dB(A) is te verwachten, kan het bouwplan – zonder af te wijken van het bestemmingsplan – niet worden verleend. De in het Ontwerpbestemmingsplan gekozen constructie stuit volgens Amvest op de volgende bezwaren:</p> <p>3. In de eerste plaats wordt het feitelijke gebruik van de desbetreffende gronden op deze manier afhankelijk gesteld van activiteiten waarop een initiatiefnemer (in casu Amvest) geen invloed kan uitoefenen. De toelaatbaarheid van geluidsgevoelige functies is namelijk afhankelijk gesteld van activiteiten (te weten: 'geluiddragende evenementen') waarvan (1) de exacte locatie en (2) de maximale geluidbelasting (nog) niet bekend zijn. Volgens de definitie die het Ontwerpbestemmingsplan bevat voor het begrip 'geluiddragende evenementen' wordt daaronder (onder meer) verstaan "evenementen waarbij de geluidproductie van het gehele evenement hoger is dan 120 dB(A) bronvermogen". Nu het gaat om geluiddragende evenementen op het Almeerderstrand, die derhalve vallen buiten het plangebied waarop het Ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft, bevat het Ontwerpbestemmingsplan geen enkele begrenzing van de maximale geluidbelasting van dergelijke evenementen. Dit leidt tot de (rechtsonzekere) situatie dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen onmogelijk aan dit vereiste kan worden getoetst.</p> <p>4. Zelfs indien B&W van oordeel zouden zijn dat zij een omgevingsvergunning voor de bouw van geluidsgevoelige objecten ondanks dit vereiste zouden kunnen verlenen, dan kan de (eveneens rechtsonzekere) situatie ontstaan dat strijd ontstaat met het bestemmingsplan indien en voor zover evenement een dermate hoog bronvermogen genereert, dat daardoor een hogere geluidbelasting dan 75 dB(A) ontstaat op de gevel van (legaal) gerealiseerde geluidsgevoelige objecten.</p> <p>5. Een en ander klemt temeer nu voor het gebied ter plaatse van het Almeerderstrand kennelijk een afzonderlijk bestemmingsplan wordt opgesteld waarin het gebruik van het strand en de daarop plaats te vinden evenementen planologisch worden geregeld.² Dit bevestigt volgens Amvest dat de maximaal toegestane frequentie en bronvermogen thans nog niet vaststaan. Met andere woorden: de feitelijke invulling van dit vereiste is afhankelijk van een toekomstige en onzekere gebeurtenis (te weten: nadere besluitvorming).</p>	

6. In het verlengde daarvan wijst Amvest erop dat het laten plaatsvinden van evenementen als beoogd op het Almeerderstrand – laat staan evenementen met een hoger bronvermogen dan 120 dB(A) – in beginsel onderhevig is aan de eisen c.q. de geluidsnormen die het Activiteitenbesluit milieubeheer daaraan stelt. Dit betekent dat het op dit moment geen gegeven is dat ter plaatse van het Almeerderstrand überhaupt evenementen mogen plaatsnemen met een hoger bronvermogen dan 120 dB(A).

7. Niet alleen ontstaat ook daardoor een rechtsonzekere situatie, het leidt er tevens toe dat het reeds in dit stadium (lees: in het Ontwerpbestemmingsplan) opnemen van dit vereiste prematuur is. Nu dit vereiste daarnaast vergaande gevolgen kan hebben voor het vinden van doorgang van de concrete bouwplannen van Amvest is dit vereiste naar haar mening onevenredig. Temeer als wordt bedacht dat (volgens de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan) kennelijk is beoogd het aantal evenementen zeer sporadisch (maximaal drie tot (in de toekomst) vijf evenementen per jaar) te laten plaatsvinden, met een maximum aantal geluiddragende dagen van zes per jaar.

8. Kort en goed kan Amvest niet zelfstandig beoordelen of haar concrete bouwplannen voldoen aan de bestemmingsomschrijvingen – en dus zijn toegestaan. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.

9. Los van het voorgaande is Amvest van mening dat een dergelijk gering aantal evenementen niet ertoe zal leiden dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen niet zou kunnen worden gegarandeerd. Steun hiervoor vindt Amvest ondermeer in een uitspraak van de onder meer in een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 mei 2016.³ Ook hierom is Amvest van mening dat het vereiste over de (gevel)belasting van geluidsgevoelige bestemmingen c.q. functies dient te worden geschrapt.

<p>2.1 reactie gemeente, zienswijze (gevel)belasting geluidsgevoelige bestemmingen</p> <p>Amvest geeft in de zienswijze aan dat de in het bestemmingsplan opgenomen regeling dat de (gevel)belasting van geluidsgevoelige bestemmingen van Duin niet meer mag bedragen dan 75 dB(A) ten gevolge van geluiddragende evenementen op het Almeerderstrand, in strijd is met de rechtszekerheid. Op deze manier wordt de realisatie van woningen in het gebied van Amvest afhankelijk gesteld van een situatie waar Amvest geen invloed op kan uitoefenen. Bovendien ligt het gebied waar de geluiddragende evenementen plaatsvinden in een ander bestemmingsplan.</p> <p>De gemeente wil hier het volgende bij opmerken: De bepalingen in een bestemmingsplan met evenementlocaties moeten goed voorbereid en onderbouwd worden. Uit jurisprudentie volgt dat bij de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van evenementen(terreinen) een enkele verwijzing naar de APV en omgevingsvergunning niet voldoende is. Het is ook van belang om de gevolgen voor de omgeving van een bestemming 'evenementen' zorgvuldig af te wegen.</p> <p>Het evenemententerrein waar het hier om gaat is momenteel nog op het Almeerderstrand ter hoogte van Duinkop Zuid en Kreekbos Zuid waar Amvest woningbouw realiseert. Het is de bedoeling dat het evenemententerrein voor grootschalige geluiddragende evenementen wordt verplaatst naar het zuidelijk deel van het Almeerderstrand. Hiervoor wordt dit strand verbreed.</p> <p>Uit akoestisch onderzoek blijkt dat in de nieuwe situatie voldoende afstand is tussen het evenementenstrand en de woningbouw in Duin.</p> <p>Voor de overgangssituatie en indien de geluiddragende evenementen op de huidige locatie gehandhaafd zouden blijven is de geluidbelasting voor de woningbouw in Duin wel te hoog.</p> <p>Het toetsmoment voor de geluidbelasting van de nieuwe woningen is het moment van in gebruikname van deze woningen.</p> <p>Op grond van de huidige planning van de in gebruikname van het nieuwe evenemententerrein en de in gebruikname van de geplande woningbouw blijkt dat de woningbouw pas in gebruik zal worden genomen nadat de evenementen zijn verplaatst. Mogelijk zal er enige overlap zijn van deze momenten maar dit heeft geen juridische consequenties.</p> <p>Een regeling in het bestemmingsplan voor de periode van de overgangssituatie is dus bij nader inzien niet nodig.</p> <p>De regeling was opgenomen in de bestemmingen voor de gebieden Duinkop Noord en Duinkop Zuid (artikel 10, Gemengd-5), Kreekbos Zuid (artikel 28, Woongebied-4) en Muiderduin (artikel 11, Gemengd-6) en zal dus worden geschrapt.</p>	<p>Aanpassing regels:</p> <p>art. 10 Gemengd-5 (Duinkop Noord en Duinkop Zuid): 10.1 y schrappen</p> <p>art. 11 Gemengd-6 (Muiderduin): 11.1 x schrappen</p> <p>art. 28 Woongebied - 4 (Kreekbos Zuid): 28.1 r. schrappen.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2 zienswijze parkeren en parkeernormen

1. In het Ontwerpbestemmingsplan is bij onder meer de bestemmingen "Gemengd -5", "Gemengd -6", "Gemengd -7", "Woongebied -2", "Wonen -1" en "Woongebied -4" in de bestemmingsomschrijving bij de betreffende artikelen steeds (ongeveer) de volgende bepaling opgenomen:

"op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen, als bedoeld in Bijlage 1 Lijst van parkeernormen en in voldoende laad- en losruimte;

waarbij:

de in lid (...) bedoelde parkeergelegenheid voor het parkeren van auto's afmetingen moet hebben, die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan, indien de afmetingen bij langsparkeren tenminste 2 m breed bij 5,5 m lang (waarbij de eerste en laatste parkeerplaats 6 m lang zijn) en bij andere parkeervormen (b.v. haaksparkeren) tenminste 2,5 m breed en 5 m lang bedragen (...)."

2. Ten onrechte is de eis dat **op eigen terrein** wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losruimte in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Dit brengt namelijk met zich dat indien niet (meer) aan deze eis wordt voldaan, sprake is van strijd met de bestemming.

3. Het wijzigen van de bestemming is, anders dan in het Ontwerpbestemmingsplan lijkt te worden verondersteld, niet mogelijk door middel van het verlenen van een binnenplanse afwijking.

Dit heeft tot gevolg dat in gevallen waarin niet kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein de omgevingsvergunning moet worden geweigerd, tenzij hier buitenplannen van wordt afgeweken. Dit lijkt niet de weg zoals beoogd, gelet op de inhoud van de planregels.

Voorts is het onduidelijk of de parkeereis, nu deze eis is opgenomen in de bestemmingsomschrijving, alleen betrekking heeft op bouwen of ook op (het wijzigen van) gebruik en of deze hiermee ziet op zowel toekomstig als bestaand gebruik.

4. Indien bestaand legaal (aangevraagd of vergund) gebruik niet voldoet aan deze parkeereis, wordt dit gebruik ten onrechte niet gerespecteerd maar onder het overgangsrecht gebracht (waarbij wederom onduidelijk is of dit ziet op bouw- en/of gebruiksovergangsrecht). Dit wordt in het Ontwerpbestemmingsplan niet onderkend. Gelet op de zeer onlogische en ook ongebruikelijke plek om een parkeereis op te nemen, is het ten slotte zeer onduidelijk hoe men deze norm in de toekomst tracht te handhaven.

5 Gezien het vorenstaande is in het Ontwerpbestemmingsplan ten onrechte de eis dat op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen en/of laad- en losgelegenheid met bepaalde afmetingen opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Deze eis dient ofwel in de bouwregels dan wel in de gebruiksregels te worden opgenomen. Indien bestaand (vergund) gebruik wenst te respecteren, ligt de verankering in de bouwregels meer voor de hand.

6. Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt in de planregels van het Ontwerpbestemmingsplan verwezen naar de parkeernormen in bijlage 1. In deze bijlage zijn onder meer parkeernormen opgenomen voor kantoren, commerciële dienstverlening en horeca. Deze parkeernormen wijken af van de parkeernormen die zijn opgenomen in het Ontwikkelingsplan Duin. In de toelichting wordt in paragraaf 5.3.4 niet gemotiveerd waarom ten aanzien van deze functies – anders dan bij de woonfunctie – niet wordt aangesloten bij de parkeernormen die zijn opgenomen in het Ontwikkelingsplan Duin. De parkeernormen zoals thans opgenomen in bijlage 1 zijn ten aanzien van voornoemde functies aanzienlijk hoger dan die in het Ontwikkelingsplan Duin en overigens ook het vigerende bestemmingsplan zijn bepaald. Dit nog los van het feit dat in bijlage 1 uit wordt gegaan van vele functies die niet in de planregels zijn gedefinieerd. Ter illustratie wordt gewezen op het begrip 'commerciële dienstverlening'.

7. De verschillen zijn hieronder weergegeven:

Functie	Vigerend bestemmingsplan	Ontwikkelingsplan Duin	Ontwerpbestemmingsplan
Kantoor (zonder baliefunctie)	0,8 per 100 m ² BVO	1,5 per 100 m ² BVO	1,8 per 100 m ² BVO
dienstverlening	1,67 per 100 m ² BVO	-	2,4 per 100 m ² BVO
supermarkt	4,85 per 100 m ² BVO (ongeacht soort supermarkt)	4,85 per 100 m ² BVO (ongeacht soort supermarkt)	Differentiatie soort supermarkt variërend van 4,2 tot 7,1 per 100 m ² BVO
horeca	-	7 per 100 m ² BVO	Café / bar / cafetaria 6,7 per 100 m ² BVO Restaurant 13,3 per 100 m ² BVO

8. Amvest kan zich niet verenigen met de veel hogere parkeernormen ten aanzien van bovengenoemde functies. De hoogte van deze parkeernormen en de afwijking ten aanzien van het Ontwikkelingsplan Duin zijn voorts niet gemotiveerd. Dit terwijl voor de functie wonen de parkeernormen uit het Ontwikkelingsplan wel zijn gerespecteerd. Dit is in de toelichting expliciet toegelicht.

9. Deze hogere parkeernormen hebben aanzienlijke financiële gevolgen voor de (concrete) bouwplannen van Amvest, nu elke extra parkeerplaats globaal een investering vergt van € 25.000,-. Voor bijvoorbeeld alleen al de functie kantoor zijn 213 extra parkeerplaatsen benodigd (1278 pp uitgaande van een norm van 1,8 tegenover 1065 pp uitgaande van een norm van 1,5 bij maximale realisatie). Dit brengt een extra investering (lees: kostenpost) met zich van circa € 5.325.000,-. Met een dergelijke toename van de kosten bij realisatie van hetgeen het ontwerp bestemmingsplan mogelijk maakt, is bij het opstellen van het Ontwerpbestemmingsplan ten onrechte geen rekening gehouden.

10. Voorts geldt ten aanzien van bijvoorbeeld de Duinhal dat reeds een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend die uitgaat van lagere parkeernormen voor supermarkt en horeca. Uitgaande dat deze omgevingsvergunning wordt verleend voor inwerkingtreding van het bestemmingsplan geldt dat hetgeen dan is vergund direct na inwerkingtreding van het bestemmingsplan onder het overgangsrecht wordt gebracht. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en bovendien onwenselijk.

11. Verder is onduidelijk met welke parkeernorm rekening zal moeten worden gehouden bij 'functiegebonden detailhandel'.

12. Amvest verzoekt uw raad om de parkeernormen uit het Ontwikkelingsplan te respecteren en als zodanig in bijlage 1 op te nemen.

<p>2.2 reactie gemeente, zienswijze parkeren en parkeernormen Deze zienswijze bevat veel verschillende punten; per punt wordt een reactie gegeven.</p> <p><i>1. Parkeerregeling</i> Amvest stelt dat ten onrechte de eis is opgenomen dat ‘op eigen terrein’ wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en in voldoende laad- en losruimte in de bestemmingen Gemengd -5", "Gemengd -6", "Gemengd -7", "Woongebied -2", "Wonen -1" en "Woongebied -4".</p> <p><i>2. Parkeren op eigen terrein</i> De hoofdregeling is dat in deze gebieden wordt voorzien in ‘voldoende parkeergelegenheid’. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze parkeerbehoefte op eigen terrein danwel in het openbaar gebied op te lossen. De voorwaarde dat op eigen terrein moet worden geparkeerd is alleen opgenomen voor het terrein van CSMART, analoog aan de parkeerregeling die voor bedrijventerreinen geldt in Almere.</p> <p><i>3a. Afwijkingsmogelijkheid van de parkeereis</i> De parkeereis is altijd voorzien van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid ‘mits uit een parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid en laad- en losruimte in het openbaar gebied of anderszins aanwezig is’. Er is ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om van de voorgeschreven maten waar een parkeerplaats aan moet voldoende kunnen afwijken, mits aangetoond wordt dat met andere afmetingen kan worden volstaan.</p> <p><i>3b. Onduidelijk of de parkeereis alleen betrekking heeft op bouwen of ook op (het wijzigen van) gebruik en of deze hiermee ziet op zowel toekomstig als bestaand gebruik.</i> Het is de bedoeling dat de parkeereis alleen betrekking heeft op <u>nieuwe situaties</u> en alleen op het <u>bouwen</u>. Daarom wordt de parkeerregeling die in de artikelen 6-7-8-9-10-11-15-16-18-24-25-26-27-28 voorkomt vervangen, waardoor het duidelijk is dat de parkeereis alleen geldt voor nieuwe situaties en alleen betrekking heeft op bouwen.</p> <p><i>4. Bestaand legaal gebruik?</i> Door de aangepaste parkeerregeling wordt bestaand gebruik buiten beschouwing gelaten.</p> <p><i>5. Parkeerregeling in de gebruiksregels danwel bouwregels?</i> De parkeerregeling is opgenomen binnen de bestemmingsomschrijving (gebruiksregel) omdat het een voorwaarde is voor realisatie van die bestemming. Bouwregels zien alleen op de toegelaten omvang van een bouwwerk dat op grond van de bestemmingsomschrijving kan worden gerealiseerd.</p> <p><i>6 / 7 / 8 / 9 De parkeernormen</i> De parkeernormen die worden gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan Poort Oost en Duin wijken inderdaad deels af van de parkeernormen uit het Ontwikkelingsplan Duin en de (minimale) parkeernormen uit het bestemmingsplan Almere Poort (2007). In Almere wordt uitgegaan van een algemene Parkeernormenlijst. Deze bevat vaak meer functies dan in een bepaald bestemmingsplangebied voorkomen. De parkeernormenlijst heeft als doel de benodigde parkeerbehoefte te bepalen en heeft daarmee een wezenlijk andere functie dan de planregels. Vandaar dat het mogelijk is dat hier meer / andere functies in worden benoemd. Die geven namelijk meer specifiek houvast voor het bepalen van de parkeervraag dan algemene begrippen. In de algemene Parkeernormenlijst worden met regelmaat de parkeernormen</p>	<p>Aanpassing parkeerregeling in de artikelen 6-7-8-9-10-11-15-16-18-24-25-26-27-28</p> <p>De bestemming wordt toegelaten: ‘onder voorwaarde dat</p> <p>a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken slechts wordt verleend, indien wordt aangetoond dat (op eigen terrein als dat wordt voorgeschreven) wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen, als bedoeld in Bijlage X Lijst van parkeernormen en in voldoende laad- en losruimte, en ;</p> <p>b. bij het wijzigen van het bestaande gebruik, waardoor de parkeerbehoefte toeneemt (op eigen</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>geactualiseerd, mede op basis van de feitelijke ontwikkelingen op straat. Deze ontwikkelingen laten zien dat dat bij de niet-wonen functies de parkeerbehoefte in Almere de laatste jaren behoorlijk is gestegen.</p> <p>Bij de bestemming Wonen is de parkeerbehoefte minder snel gestegen. Daarom komen de parkeernormen voor wonen overeen met de normen uit het ontwikkelingsplan Duin.</p> <p>Voor de overige functies is de ervaring dat er eventueel meer ruimte nodig is en daarom zijn voor die functies geactualiseerde normen toegepast, die passen bij de trend van de laatste jaren.</p> <p>De algemene Parkeernormenlijst is gebaseerd op de kencijfers van het CROW, waarbij deze is toegespitst op de Almeerse situatie. Daarmee geven de normen uit de lijst een betere aansluiting bij de praktijk en het beleid van de gemeente Almere zoals beschreven in het Mobiliteitsplan. Daar komt bij dat er met ingang van 1 juli 2018(toen de bouwverordening is vervallen, waarop teruggevallen kon worden) een voorbereidingsbesluit is genomen voor het paraplubestemmingsplan waarin de parkeernormennota wordt opgenomen. De lijst sorteert hier alvast op voor.</p> <p>Wel kent het plan voor met name Duinkop Noord en Duinkop Zuid een gebruik met meerdere functies en specifieke parkeeroplossingen. Om deze reden is zoals onder ad. 2.2 aangegeven, in de planregels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om af te wijken mits uit een parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied of anderszins aanwezig is. Voorgesteld wordt om deze afwijkingsregel in de bestemming voor het gebied van Duinkop Noord en Duinkop Zuid (artikel 10.5) aan te passen in: mits uit een onderbouwd plan en/of een parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid en laad- en losruimte in het openbaar gebied of anderszins aanwezig is.</p> <p>Wat betreft ‘commerciële dienstverlening’ hiermee wordt ‘dienstverlening’ bedoeld; het woord ‘commerciële’ zal worden geschrapt. Voor het bepalen van een parkeernorm voor dienstverlening is de werkwijze vergelijkbaar met het bepalen van een parkeernorm voor een PDV-cluster. Ook bij dienstverlening zal de concrete invulling bepalend zijn bij het bepalen van een parkeernorm.</p> <p><i>10. Parkeernormen Duinhal</i> Totdat het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt is het bestemmingsplan Almere Poort (2007) het vigerende bestemmingsplan waaraan betreffende aanvragen omgevingsvergunning worden getoetst. Zoals onder punt 4. vermeld geldt de parkeereis in het nieuwe bestemmingsplan alleen voor nieuwe situaties</p> <p><i>11. Parkeernorm functiegebonden detailhandel</i> Vanwege de vele functies die onder het begrip functiegebonden detailhandel vallen is hier geen parkeernorm voor te geven maar wordt de norm bepaald aan de hand van de concrete invulling, zoals bijvoorbeeld outdoor of watersport.</p> <p><i>12 Parkeernormen uit het ontwikkelingsplan Duin respecteren</i> Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar ad. 6 /7 /8/9 waarin op de parkeernormen is ingegaan.</p>	<p><i>terrein als dat wordt voorgeschreven)</i> wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen, als bedoeld in Bijlage X Lijst van parkeernormen en in voldoende laad- en losruimte;’</p> <p>De delen van de toelichting die betrekking hebben op parkeren aanvullen.</p> <p>Aan artikel 10.5 onder lidc, 1 het woord ‘onderbouwd plan’ toevoegen.</p> <p>Aanpassing parkeernormenlijst: het woord ‘commerciële’ is geschrapt.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>2.3 zienswijze begripsomschrijving Bedrijfsvloeroppervlak</p> <p>1. In het Ontwerpbestemmingsplan is de definitie van bedrijfsvloeroppervlak gewijzigd ten opzichte van het concept bestemmingsplan zoals dat vorig jaar ter inzage heeft gelegen. Onder bedrijfsvloeroppervlak wordt thans verstaan: <i>"de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, horeca, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten"</i></p> <p>terwijl in het concept bestemmingsplan de volgende definitie was opgenomen: <i>"de totale vloeroppervlakte van bedrijven, kantoren, winkels en gebouwen die wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten"</i>.</p> <p>2. De definitie van bedrijfsvloeroppervlak is in het ontwerpbestemmingsplan derhalve ruimer geformuleerd, waardoor feitelijk minder programma kan worden gerealiseerd, omdat ruimten die eerder niet onder de definitie vielen (te weten magazijnen en overige dienstruimten), thans wel tot het bedrijfsvloeroppervlak worden gerekend. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is niet aangegeven waarom is gekozen voor een dergelijke wijziging ten opzichte van het concept bestemmingsplan. Dit terwijl de wijziging van deze definitie (financiële) gevolgen heeft voor Amvest, omdat als gevolg van de wijziging feitelijk minder m2 kunnen worden gerealiseerd ten opzichte van het concept bestemmingsplan.</p> <p>3. Amvest verzoekt uw raad om – gelet op het vorenstaande – de definitie van bedrijfsvloeroppervlak te wijzigen naar de eerder in het concept bestemmingsplan gehanteerde definitie.</p>	
<p>2.3 reactie gemeente, zienswijze begripsomschrijving bedrijfsvloeroppervlak</p> <p>De begripsomschrijving die in het ontwerpbestemmingsplan wordt gehanteerd is enigszins aangepast en er is nu duidelijk aangegeven dat parkeergarages niet tot het bvo behoren. Dit leidt niet tot een inhoudelijk andere definitie, ook in de oude definitie werden parkeergarages niet meegerkend, maar dit werd niet expliciet vermeld. Dit is het nieuwe begrip: <i>de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, horeca, bedrijf of andere gebouwde voorziening inclusief de eventueel daartoe behorende magazijnen, overige dienstruimten en technische ruimten maar exclusief parkeergarages.</i></p> <p>Ook is het begrip brutovloeroppervlak toegevoegd. Dit is: de oppervlakte van alle afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld, buitenwerks gemeten.</p>	<p>Aanpassing van het begrip Bedrijfsvloeroppervlak</p> <p>toevoeging van het begrip Brutovloeroppervlak</p>

2.4 zienswijze Peil

1. In het Ontwerpbestemmingsplan is het begrip peil gewijzigd ten opzichte van het begrip peil in het concept bestemmingsplan en het thans nog vigerende bestemmingsplan. Onder peil wordt in het

Ontwerpbestemmingsplan verstaan:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein, waarbij plaatselijk, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. voor drijvende bouwwerken: de waterlijn;
- d. voor overige bouwwerken op, boven of in het water: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein, waarbij plaatselijk, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

2. Deze definitie roept bij Amvest een aantal vragen op. Zo is het voor Amvest niet duidelijk wanneer een hoofdtoegang van een gebouw 'direct' aan de weg grenst. Indien de hoofdtoegang bijvoorbeeld op enkele meters van de weg is verwijderd, is dit dan nog steeds 'direct' aan de weg? Of is hiervan alleen sprake indien de hoofdtoegang direct uitkomt op bijvoorbeeld de stoep behorend tot de weg en dus geen sprake is van een strook groen tussen de weg en de hoofdtoegang. Maakt het daarbij nog uit of de weg openbaar is of niet?

3. Verder is voor Amvest de wijze waarop het bepaalde onder b zal moeten worden toegepast onvoldoende duidelijk. Kan dit wellicht worden verduidelijkt met een gevisualiseerd voorbeeld? Voorts ontvangt Amvest graag een nadere toelichting c.q. verduidelijking in welke gevallen sprake zou kunnen zijn van ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk die noodzakelijk zijn voor de bouw. Dit is met name relevant nu Amvest concrete plannen heeft voor het realiseren van duinen rond de gebouwen en de definitie van peil onder b onvoldoende houvast lijkt te bieden om de concrete plannen gelet op de toegestane bouwhoogte in relatie tot het begrip peil te kunnen realiseren.

4. Gelet op de onduidelijkheden rond het begrip peil zou het de voorkeur hebben van Amvest om het begrip peil te relateren aan NAP. Op die manier kan er nimmer misverstand bestaan van welk peil dient te worden uitgegaan. Voor zover uw raad geen andere definitie van peil wenst op te nemen, verzoeken wij u de definitie nader toe te lichten c.q. te verduidelijken, zoals hiervoor verzocht.

<p>2.4 reactie gemeente zienswijze Peil</p> <p>De begripsomschrijving die in het ontwerpbestemmingsplan wordt gehanteerd is in het vast te stellen bestemmingsplan enigszins aangepast en verduidelijkt.</p> <p>In het aangepaste begrip is het onderdeel maaiveld verder uitgewerkt en is een hoogtebepaling opgenomen voor bouwwerken in en op het water.</p> <ol style="list-style-type: none"> voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang; voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijk, aansluitend afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; voor bouwwerken in of op het water en drijvende bouwwerken inclusief vaartuigen: de waterlijn. voor bruggen en viaducten: de gemiddelde hoogte van het wegdek van de brug of het viaduct. in alle andere gevallen: de hoogte van het oorspronkelijk, aansluitend afgewerkte maaiveld. <p>In artikel 2 Wijze van meten is toegevoegd hoe de hoogte van het oorspronkelijk, aansluitend afgewerkte maaiveld moet worden gemeten: bij het meten van deze hoogte blijven plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen, verlagingen of verzakkingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing;</p> <p>Bij de zienswijze genoemd onder ad 2. wordt opgemerkt dat per geval wordt beoordeeld of de hoofdtoegang van een gebouw aan de weg grenst. In alle andere gevallen geldt hetgeen in de defenitie onder b. is opgenomen. Bij de toetsing van de omgevingsvergunningen wordt het peil bepaald aan de hand van hetgeen onder a. danwel onder b. is opgenomen. Dit kan per bouwwerk verschillen en is niet op voorhand aan te geven omdat de bepaling van het peil van de situering van het bouwwerk afhangt.</p> <p>Naar aanleiding van de reactie op dit onderwerp van Amvest op het concept-ontwerp bestemmingsplan is reeds opgemerkt dat in het huidige bestemmingsplan de toegestane bouwhoogten gerekend zijn vanaf 'Peil'. De reeds gerealiseerde bebouwing is vergund op basis van het huidige bestemmingsplan waarin bij de hoogtebepaling wordt uitgegaan van de daarin opgenomen definitie van Peil. Het is daarom niet wenselijk om de hoogtebepaling vanaf nu te relateren aan het NAP.</p>	<p>Aanpassing begrip: Peil</p> <p>Toevoeging van een meetvoorschrift in artikel 2 Wijze van meten</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.5 zienswijze bouwen op 4 meter uit de damwand

1. Aan een gedeelte van de gronden in het plangebied is tevens de 'gebiedsaanduiding –vrijwaringszone – dijk 1' toegekend. Een gedeelte van voornoemde gebiedsaanduiding is gelegen op gronden waar een damwand is geslagen, juist om bebouwing op korte afstand van de dijk (primaire waterkering) mogelijk te maken. Vanaf 4 meter uit de damwand is dan ook zonder meer bebouwing mogelijk, hetgeen in de planregels ten onrechte niet wordt toegestaan respectievelijk mogelijk gemaakt. Daar waar de damwand is gesitueerd, bestaat er dan ook geen enkele noodzaak meer om op deze gronden ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk 1' te handhaven.

2. Voorts hecht Amvest er aan op te merken dat in het Ontwikkelingsplan Duin is uitgegaan van mogelijkheden voor vastgoedontwikkeling tot een afstand van 25 respectievelijk 45 meter van de buitenkruin van de dijk (primaire waterkering) voor de zone waar geen damwand is geslagen.⁴ Uw raad heeft in december 2011 met dit Ontwikkelingsplan ingestemd. Voorts is van belang dat over het bouwen tot een afstand van 25 respectievelijk 45 meter van de buitenkruin van de dijk (primaire waterkering) op plaatsen waar geen damwand is geslagen ook afspraken zijn gemaakt tussen uw gemeente en waterschap Zuiderzeeland.

3. Gezien het vorenstaande verzoekt Amvest uw raad om ter plaatse van de geslagen damwand de 'gebiedsaanduiding vrijwaringszone 1' te schrappen zodat hier bebouwing mogelijk wordt en om de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan het Ontwikkelingsplan Duin en de afspraken zoals overeengekomen met het waterschap Zuiderzeeland te respecteren en als zodanig te vertalen naar de planregels en verbeelding zodat tot een afstand van 25 respectievelijk 45 meter van de buitenkruin van de dijk (primaire waterkering) op plaatsen waar geen damwand is geslagen zondermeer bebouwing mogelijk kan worden gemaakt.

2.5 reactie gemeente zienswijze bouwen op 4 meter uit de damwand ter hoogte van de Oostvaardersdijk

De Oostvaardersdijk heeft een waterkerende functie en heeft daarom de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Gronden met deze bestemming zijn naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, primair bestemd voor een waterkering.

Aangrenzend zijn twee 'vrijwaringszones' opgenomen met aanvullende gebruiksbeperkingen. Dit zijn beschermingszones voor de waterkerende functie van de Oostvaardersdijk en zijn vastgelegd in een Keur van het Waterschap Zuiderzeeland. De gemeente dient deze Keur op te volgen.

In een gedeelte van deze dijk, ter hoogte van het centrum van Duin, is in 2008 een damwand aangebracht. De gemeente en het waterschap hebben op 22 februari 2008 een overeenkomst gesloten ter uitvoering van dit werk. Daarbij is overeengekomen dat de bouwgrens op 4 meter van de damwand is gelegen.

Gebleken is echter dat deze damwand niet overal op een afstand van 4 meter ligt ten opzichte van de grens van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Om toch op 4 meter van de damwand te kunnen bouwen is nu in artikel 33.1 opgenomen dat de afstand van 4 meter geldt.

De 'vrijwaringszones' die ter hoogte van het centrum van Duin gelden zijn aangepast toen de damwand werd geslagen maar niet verwijderd en kunnen ook niet worden verwijderd omdat de gemeente de Keur van het Waterschap dient op te volgen.

Hier geldt nog steeds dat de waterkerende functie van de dijk, inclusief de damwand beschermd moet worden.

Bouwen in 'vrijwaringszone-1' is mogelijk maar er dient altijd overleg plaats te vinden met het Waterschap, vandaar dat daar een bouwverbod is opgenomen dat kan worden doorbroken nadat overleg heeft plaatsgevonden.

Aan artikel 33.1 een nieuw lid e. toevoegen:

met dien verstande dat:
voor de bepaling van de begrenzing van deze gronden ten opzichte van de in het gebied aanwezige damwand een afstand van 4 meter geldt ten opzichte van deze damwand en daar waar deze afstand afwijkt en niet exact 4 meter is, een afstand van 4 meter geldt.

3. Marina Muiderzand

<i>Zienswijzen en reactie gemeente</i>	<i>Aanpassing</i>
<p>3.1 zienswijze toegestaan functiegebonden detailhandel Met betrekking tot het programma in deelgebied A van Duin maken wij ons ernstig zorgen over de afnemende kansen voor nieuwe ontwikkelingen en bestaande ondernemingen op onze jachthaven. Op dit moment zijn in de buitendijkse gebieden van Duin slechts mogelijkheden voor functiegebonden retail en nu dit ook voor het binnendijkse gebied mogelijk wordt gemaakt, moeten wij vaststellen dat er voor de verdere noodzakelijke ontwikkeling van retail/detailhandel buitendijks significant minder kansen blijven doordat in het bestemmingsplan Poort Oost en Duin wordt gesteld dat:</p> <p style="padding-left: 20px;">‘Wat betreft detailhandel is in het vigerende bestemmingsplan met name functiegebonden detailhandel opgenomen, aansluitend op het concept en de reikwijdte van Duin. Dit is omschreven als met leisure, recreatie of maatschappelijke voorzieningen samenhangende detailhandel in goederen, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de leisure-, recreatie-, of maatschappelijke functie. Daarbij kan gedacht worden aan een surf- en fietsenwinkel, of meer specifiek een kitesurfwinkel, of een jachtshowroom. Detailhandel in verschillende maatvoeringen en vormen, vooral in combinatie met de recreatie-, leisure- en maatschappelijke functie en gericht op beleving.’</p> <p>Om gelijke kansen te creëren voor verdere ontwikkeling van jachthaven en van Duin binnen- en buitendijks een ontwikkeling naar toeristische bestemming mogelijk te maken, vragen wij om ook voor het buitendijkse gebied Muiderzand vast te stellen zoals in de begrippenlijst van dit bestemmingsplan is opgenomen. Het gaat om de begrippen ‘functiegebonden detailhandel’ en ‘leisure’. Deze begrippen worden niet in andere bestemmingsplan in Almere gebruikt, maar zijn specifiek voor Almere Poort van belang aangezien ze in het programma zijn opgenomen. Indien dit niet mogelijk is, vragen wij u om in deelgebied A van Duin geen watersport/waterrecreatie functies toe te staan teneinde verdere ontwikkeling van het buitendijkse met exclusiviteit voor deze retail/detailhandel te borgen.</p>	
<p>3.1 reactie gemeente toegestaan functiegebonden detailhandel In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze is opgenomen staat het vigerende bestemmingsplan Almere Poort (2007) reeds ‘functiegebonden detailhandel’ toe in het binnendijkse deel van de kustzone. Dit is overgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen ‘Almere Poort Oost en Duin’ en ‘Almere Poort Buitendijks’. In beide ontwerpbestemmingsplannen wordt functiegebonden detailhandel wordt toegestaan.</p> <p>De functie ‘leisure’ is in het vigerende bestemmingsplan alleen opgenomen in het binnendijkse deel van de kustzone en niet in de bestemmingen van het buitendijkse deel van Almere Poort, waaronder het gebied van Marina Muiderzand. Om deze reden is de functie ‘leisure’ niet opgenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan Almere Poort Buitendijks, dat ter inzage heeft gelegen, en in het MER Almere Poort, dat ter inzage heeft gelegen bij het ontwerpbestemmingsplan Almere Poort West en Pampushout.</p>	
<p>3.2 zienswijze ruimte voor parkeren Als tweede worden in deelgebied A van Duin een aantal maatschappelijke functies mogelijk gemaakt maar hiervoor wordt in het gebied te weinig rekening gehouden met parkeren en zo genaamde kiss & ride opties voor scholen of een gezondheidscentrum. Wij vragen u dit aan te passen en er voor zorg te dragen dat parkeren voor de functies in gebied A ook in gebied A binnendijks aanwezig zijn zoals dit ook in benoemd in 3.2.5. voor ROC college met minimaal 65 parkeerplaatsen.</p>	

<p>3.2 reactie gemeente ruimte voor parkeren In de regels van het bestemmingsplan is bij de diverse bestemmingen opgenomen dat er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de Parkeernormenlijst die in de bijlage van de regels is opgenomen.</p> <p>Dit geldt ook voor maatschappelijke doeleinden. Aangezien er nog geen concrete bouwplannen zijn kan in dit stadium nog niet worden aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er precies dienen te worden gerealiseerd. Dit hangt van de omvang van de functie af. Bij het ROC college is het aantal parkeerplaatsen wel vastgelegd omdat er in dat geval al een concreet bouwplan was.</p> <p>Iedere toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning in het gebied van Duin wordt getoetst op de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid.</p>	
<p>3.3 zienswijze invloed valwinden Verder maken wij ons zorgen over de ontwikkeling van valwinden bij de te realiseren hoogbouw die woongenot maar ook onze bedrijfsvoering kunnen hinderen en vragen hiervoor ook aanvullende onderzoeken voor te laten uitvoeren voor verlenen van omgevingsvergunningen.</p>	
<p>3.3 reactie gemeente invloed valwinden Voor wat betreft de invloed van valwinden wordt bij de ontwikkeling van de hoogbouwplannen in Duin ook de invloed van wind – met name de windstromen in de directe omgeving van de hoogbouw in Duinkop Noord en Duinkop Zuid– in beschouwing genomen. Op deze manier is er aandacht voor, ook gelet op de negatieve ervaringen die de Marina Muiderzand heeft ondervonden.</p>	
<p>3.4 zienswijze aanlegsteigers in het woongebied In paragraaf 3.2.11 Water wordt opgenomen dat er binnen de bestemming water aanlegsteigers zijn toegelaten ten behoeve van woningen die aan het water liggen.</p> <p>Wij zijn absoluut tegen een dergelijke ontwikkeling in Duin, waarmee verdere verstoring van de markt voor ligplaatsen in Almere toeneemt. Mocht dit toegestaan worden dan alleen indien door eigenaar zelf gerealiseerde voorziening voor een vaartuig tot maximaal 6 meter per woning en nimmer als gezamenlijke steigers of haventjes voor en door gemeente/verenigingen van bewoners (sociale cohesie) of voorzieningen die bestemd zijn voor evenementen en bezoekers/passanten van Duin.</p>	
<p>3. reactie gemeente aanlegsteigers in het woongebied Binnen de bestemming Water zijn op beperkte schaal aanlegsteigers toegestaan met de volgende maximale afmetingen: ‘bouwhoogte van de steiger is onder of maximaal gelijk aan het aansluitend maaiveld als bedoeld in artikel 1.98 peil onder d., de breedte is maximaal 2 m. en de oppervlakte maximaal 15 m. Op of aan de steiger mag niet gebouwd worden, met uitzondering van een transparante omheining met een maximale hoogte van 1 meter’</p> <p>Gelet op deze toegestane afmetingen verwacht de gemeente niet dat daardoor gezamenlijke steigers of jachthavens in het woongebied zullen ontstaan.</p>	

4. Haakmeester namens Bun

<i>Zienswijzen en reactie gemeente</i>	<i>Aanpassing</i>
<p>4.1 zienswijze bestemmingsplanregeling Het gebied waarop het bestemmingsplan Almere Poort, Oost en Duin, hierna; "het bestemmingsplan" ziet, is al in het Structuurplan voor Almere van 1983 opgenomen als toekomstig stedelijk gebied. De ontwikkeling van Almere Poort maakt ook onderdeel uit van de Rijksstructuurvisie Amsterdam – Almere – Markermeer (RRAAM, 2013), waarin de groei van Almere met 60.000 woningen en toename van het aantal banen is opgenomen. Een deel van het gebied is inmiddels bebouwd, een ander deel dient nog te worden ontwikkeld. In het bestemmingsplan wordt in de navolgende bestemmingen reguliere detailhandel toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemengd 1: 15.000 m² bvo reguliere detailhandel • Gemengd 5: 12.000 m² bvo, waarvan 1.300 m² bvo reguliere detailhandel en 2.500 m² bvo functiegebonden detailhandel • Woongebied 1: 200 m² bvo met een maximum van 400 m² bvo waarbij de vestiging van een supermarkt is uitgesloten. <p>Bun heeft een aantal vragen en opmerkingen naar aanleiding van deze planregeling en verzoekt u deze mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	
<p>4.1 reactie gemeente bestemmingsplanregeling De gemeente wil bij de tweede en de derde bullit de volgende kanttekeningen plaatsen:</p> <p>De bestemming ‘Gemengd-5’ is van toepassing op het centraal gelegen deel van Duin. De toegelaten detailhandel hier betreft 1.300 m² bvo reguliere detailhandel ten behoeve van één supermarkt. Voor het overige is functiegebonden detailhandel in niet dagelijkse artikelen toegestaan tot 2.500 m² met een afwijkingmogelijkheid om deze omvang met 2.500 m² te verhogen. Er is hier dus bij recht maximaal 3.800m² en na afwijking 6.300m² detailhandel (wv. max. 1.300 m² bvo reguliere detailhandel en max. 5.000 m² bvo functiegebonden detailhandel) toegestaan. . In het concept ontwerp werd 12.000 m² detailhandel en horeca opgenomen.Echter de planregel met betrekking tot deze functies is –zoals hierboven aangegeven– aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>De bestemming ‘Woongebied-1’ is van toepassing op het toekomstig woongebied ‘Stadstuinen’. Het is niet de bedoeling om hier veel detailhandel toe te staan in deze toekomstige woonwijk. Vanwege de gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan en ten behoeve van de levendigheid in de wijk is detailhandel op zeer beperkte schaal toegestaan. De vestiging van een supermarkt is hier uitgesloten, in de planregel is reguliere detailhandel tot een maximum van 200 m² bvo per vestiging en in totaal maximaal 400 m² bvo toegestaan.</p>	

4.2 zienswijze supermarkt in Duin

Bun heeft in de inspraakreactie haar verbazing uitgesproken over de bestemming Gemengd 5. In het voorontwerp bestemmingsplan werd 12.000 m² detailhandel en horeca toegelaten, waarvan 1.000 m² wo reguliere detailhandel en 500 m² wo functiegebonden detailhandel. In de definitie van reguliere detailhandel is de vestiging van een supermarkt niet uitgesloten.



Figuur 1: plangebied met de bestemming Gemengd-5

Uit de nota van beantwoording blijkt dat het vestigen van een supermarkt expliciet de bedoeling is.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het advies van City Works 2016 'Eindbeeld winkelstructuur Almere Poort'. Uit dit onderzoek komt naar voren dat in Almere Poort 7.500 m² wo aan ruimte voor supermarkten beschikbaar is. In afwijking van dit advies wordt een extra supermarkt met een omvang van maximaal 1.000 m² wo mogelijk gemaakt.

Daardoor wordt niet alleen in het Homeruskwartier maar ook in Duin een extra supermarkt toegelaten. Aangegeven wordt dat het project Duinhal aanleiding is voor deze afwijking van het detailhandelsbeleid. Het project Duinhal is een voorzieningenconcept dat wordt ontwikkeld door Amvest en binnen dit project moet een supermarkt komen.

Uit het collegevoorstel waarin het rapport van City Works wordt beschreven, volgt dat de toevoeging van een tweede supermarkt ten koste gaat van het aantal supermarkten in het stadswinkelcentrum, waarin zowel het aantal supermarkten als het brutovloeroppervlakte aan detailhandel wordt terug gebracht:

In afwijking van het advies van City Works wordt dan ook voorgesteld niet alleen de supermarkt in het Homeruskwartier op korte termijn te realiseren (met een oppervlak van maximaal 1.000 m² WVO) en de tender hiervoor zo spoedig mogelijk te starten, maar ook een supermarkt van maximaal 1.000 m² de inzet te maken van de gesprekken met Amvest als onderdeel van het concept Duinhal.
In onderstaande tabel zijn het voorstel van City Works en het onderliggende voorstel naast elkaar gezet.

Locatie	Advies City Works 2016 Aantal supermarkten/m ² WVO	Voorstel Aantal supermarkten/m ² WVO
Europalaan	-	-
Columbuskwartier	1 / 1.500	1 / 1.500
Homeruskwartier	1 / 800 - 1.200	1 / 1.000
Duin	Beperkt; alleen functiegebonden	1 / 800 - 1.000
Stadsdeelcentrum	2 á 3 / 5.000	2 / 4.500
Totaal	4 á 5 / 7.400 - 7.700	5 / 7.800 - 8.000

City Works heeft het rapport mede opgesteld ten behoeve van de lopende bestemmingsplanherziening van bestemmingsplan Almere Poort (2007) ter onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid. Met het

Figuur 2: tekst college voorstel

Extra detailhandelsmeters in strijd met gemeentelijk beleid

Van belang is dat op de gronden met de bestemming 'Gemengd-I' het stadsdeelwinkelcentrum is gepland. Zoals bekend, is de aanwezigheid van een supermarkt, en het liefst een combinatie van 2 supermarkt uit twee verschillende segmenten; full-service en discounter in een winkelcentrum de drijvende kracht voor de vestiging van andere winkels. Dat maakt dat supermarkten zoveel als mogelijk geconcentreerd moeten worden op een beperkt aantal locaties. Versterking van de vierkante meters detailhandel in de stadsdeelcentra is mede van belang omdat Almere tot voor kort een aanzienlijke hoeveelheid leegstand aan aanbod van reguliere detailhandel kende. Het bestemmingsplan maakt naast reguliere detailhandel een groot aantal vierkante meters functiegebonden en ondergeschikte detailhandel binnen de bestemming Wonen mogelijk. Ook deze vierkante meters gaan al ten koste van het aanbod en daarmee de aantrekkelijkheid van het stadsdeelwinkelcentrum. Verspreiding van supermarktmeters over verschillende locatie versterkt dit proces. Daarbij is van belang dat de locatie redelijk dicht ligt bij de supermarkt van Bun in het Columbuskwartier en het Europakwartier.

Bun is van mening dat een nieuwe vestiging van een supermarkt in Duin leidt tot een overaanbod van de vierkante meters supermarkt.

In dat licht is van belang dat eerder onderzoek dat bijvoorbeeld is uitgevoerd ten behoeve van de Detailhandelsvisie van de provincie Flevoland, Detailhandelsvisie 2030+ laat zien dat ondanks een bouwtempo van 1.000 woningen per jaar, de vraag naar de voorzieningen in alle nieuwe stadsdelen in 2030 zeer beperkt zal zijn.

In Almere Poort zou in 2030 behoefte zijn aan 8.700 m². Daarin is de bestaande marktvoorraad niet meegenomen. Indien rekening wordt gehouden met de harde plancapaciteit berekende de Detailhandelsvisie een overaanbod in Almere Poort in 2015 van 7.350 m² en in 2030 van 1,550 m².

Verwacht wordt bovendien dat het marktaandeel voor online verkoop de komende jaren exponentieel zal groeien tot 20% van het totale marktaandeel. Deze ontwikkeling komt in een stroomversnelling en maakt dat de vraag aan fysieke winkelmeters zal afnemen.

Overaanbod aan locaties voor reguliere detailhandel volgt ook uit onderzoek dat in 2011 en 2012 is uitgevoerd naar de marktruimte als gevolg van de vestiging van een Retailcentre in Almere Poort, ik verwijs naar de onderzoeken van Majolée en Panteia die hierover zijn opgesteld.

Tot slot vraagt Bun zich af in hoeverre de vestiging van een supermarkt in overeenstemming is met de Detailhandelsvisie 2014 van de gemeente Almere.

<p>Uit die visie blijkt duidelijk een voorkeur voor de concentratie van dagelijkse detailhandel boven solitaire supermarkten. Bun vraagt zich dan ook af waarom ten aanzien van Duin van deze voorkeur wordt afgeweken en welke argumenten daarvoor zijn aan te dragen.</p> <p>Bun is van mening dat het toestaan van extra supermarktmeters en detailhandel in strijd is met het provinciaal en gemeentelijk beleid, zonder dat deze afwijking voldoende wordt gemotiveerd.</p> <p>Gezien hetvoorgaande kan een extra supermarkt in Duin niet worden toegestaan: er is geen ruimte voor het toevoegen van een extra supermarkt, deze ruimte gaat ten koste van het stadsdeelwinkelcentrum en het bouwen van solitaire supermarkten is in strijd met diverse gemeentelijke beleidsnota voor detailhandel. Ondanks dat een extra supermarkt in strijd is met al deze door uw gemeenteraad opgestelde regels, stelt het college voor om toch aan deze ontwikkeling mee te werken. De reden hiervoor laat zich raden, het project 'Duinhal' is zonder supermarkt niet exploitabel. In dat geval is niet de oplossing om dan maar in afwijking van alle regels mee te werken, maar om het project aan te passen.</p> <p>Bun verzoekt u niet in te stemmen met het toestaan van een extra supermarkt in Duin</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

4.2 reactie gemeente zienswijze supermarkt Duin

Reclamant is van mening dat de vestiging van een supermarkt leidt tot overaanbod en in strijd is met het provinciaal en gemeentelijk beleid, zonder dat deze afwijking voldoende wordt gemotiveerd.

Bovendien zou uit diverse onderzoeken (onderzoeken uit 2011 en 2012 van Majolée en Panteia naar de marktruimte als gevolg van de vestiging van een Retailcentre in Almere Poort), blijken dat er overaanbod is. Hierbij wordt het volgende opgemerkt:

Provinciaal Beleid

De provincie Flevoland heeft, anders dan reclamant aangeeft, geen specifiek detailhandelsbeleid. In het Provinciaal omgevingsplan uit 2006 is opgenomen dat de vestiging van detailhandel uitsluitend geaccommodeerd dient te worden in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden. De vestiging van zogenaamde weidewinkels wordt uitgesloten. De detailhandelsstructuur is complementair opgebouwd naar functionele en aan locatie gebonden winkelcentra. De functie van een winkelcentrum is afhankelijk van de positie van de kernen in de (provinciale) stedelijke hoofdstructuur en de locatie binnen de kernen. In de aanvullende Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied 2011 zijn alleen voor GDV en PDV specifieke regels opgenomen. De vestiging van de supermarkt in Duin is daarmee niet strijdig met provinciaal beleid.

Gemeentelijk Beleid

Met de vigerende detailhandelsvisie (2014) streeft de gemeente Almere naar 'een complete stad met aantrekkelijke voorzieningen voor de eigen inwoners'. De gemeente wil ten aanzien van die ambitie de bestaande detailhandelsstructuur – zoals vastgelegd in de nota Detailhandel uit 2004 – in stand houden. De belangrijkste uitgangspunten van de visie zijn:

- *De fijnmazigheid van winkelvoorzieningen.*

Veel Almeerders doen hun dagelijkse boodschappen bij de supermarkt in de buurt. Deze winkelcentra leveren een belangrijke bijdrage aan de sociale cohesie en de levendigheid. Daarnaast zorgen ze voor werkgelegenheid en economische activiteit in de wijken. De gemeente maakt de keuze om dagelijkse detailhandel in of aan buurt-, wijk- en stadsdeelcentra te concentreren. Supermarkten in buurt- en wijkcentra mogen maximaal 1.500 m² wvo groot zijn. Voor Almere-Haven ligt de norm op 1.200 m² wvo, omdat de bestaande detailhandelsstructuur in Almere-Haven nog fijnmaziger van karakter is (de buurten in Haven zijn naar inwoneraantal kleiner).

- *De positie van het Stadscentrum als het centrale (winkel)centrum van Almere.*

Het Stadscentrum is een multifunctioneel gebied met stedelijke en regionale trekkracht waar ook inwoners uit Buiten, Haven en Poort regelmatig winkelen. De combinatie van detailhandelsvoorzieningen met andere centrale voorzieningen met een gemeentelijk verzorgende functie (Schouwburg, Intercity Station, Stadhuis, bibliotheek, Hogeschool) zorgt ervoor dat het Stadscentrum een gemeenteverzorgende functie heeft tegenover de stadsdeelverzorgende functie van de stadsdeelcentra.

- *Ruimte bieden aan ondernemers.*

De gemeente wil de mogelijkheden voor zittende en nieuwe detailhandelsondernemers in Almere behouden en vergroten. Met de slogan 'het kan in Almere' stelt de gemeente alles in het werk om ondernemers de ruimte te geven hun onderneming in Almere te realiseren en/of uit te breiden.

- *E-commerce faciliteren.*

De detailhandelsvisie beschouwt e-commerce als een nieuwe vorm van handel die past bij een moderne stad als Almere. De gemeente ziet zichzelf als de potentiële e-commerce stad van Nederland en wil zich dan ook faciliterend opstellen. De trend naar meer online winkelen is niet te keren en zal zich ook in Almere manifesteren in verschillende ruimtelijke vormen: in woningen, op bedrijventerreinen (magazijn en verzending), maar ook in bestaande winkelvestigingen. Echter is de verwachting dat de supermarkten zeker de komende tien jaar nog een stevige rol blijven spelen in de stad.

<p>4.3 zienswijze Supermarkt, planregeling en motivering onvoldoende Het ontwerp bestemmingsplan laat een nog grotere supermarkt toe dan in het voorontwerp bestemmingsplan al was opgenomen. In art. 10.1 onder f is opgenomen dat binnen de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel–duinhal' tevens maximaal 1.300 m²bvo waaronder 1 supermarkt is toegestaan.</p> <p>Opgenomen is dat een supermarkt van 1.000 m² wo leidt tot een bvo van 1300 m². Bun verzoekt u naast de maximale bvo ook de wo op te nemen. Zonder dat het wo in het bestemmingsplan is vastgelegd kan het verkoopvloeroppervlakte eenvoudig worden vergroot door ondersteunende functies zoals het magazijn, kantoor, toiletten en kantineruimtes te beperken.</p> <p>In het bestemmingsplan is in art. 39.1 een bevoegdheid is opgenomen om het oppervlakte van een bestemmingsvlak met nog eens 10% te verruimen. Daardoor biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt van 1.430 m² bvo, in strijd met het gemeentelijk beleid, zonder dat daarvoor enige onderbouwing wordt gegeven. Bun verzoekt u in ieder geval de supermarkt te beperken tot maximaal 1.200 m² bvo en in de afwijkingsbevoegdheid uit te sluiten dat deze voor het verruimen van de supermarkt in Duin kan worden benut. Voorts geldt dat ook voor deze verruiming geen nader onderzoek is uitgevoerd. Op dit punt is het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen.</p>	
<p>4.3 reactie gemeente Supermarkt planregeling en motivering onvoldoende Bij de zienswijze om de toegelaten oppervlakte niet alleen in bvo (bedrijfsvloeroppervlakte) maar ook wo (winkeloppervlakte) voor te schrijven wordt het volgende opgemerkt:</p> <p>In de motivering over de omvang van de supermarkt in Duin is een supermarkt van 1.300 m² bvo opgenomen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Almere Poort (2007) is een supermarkt van 1.300 m² bvo mogelijk en is voor het project Duinhal met een supermarkt van 1.300 m² bvo een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.</p> <p>In de bestemmingsplannen wordt de omvang van detailhandel doorgaans uitgedrukt in m²'s bvo. Een supermarkt van 1.000 m² wo komt volgens algemene richtlijnen globaal overeen met ca. 1.250 m² bvo, afgerond 1.300 m² bvo. Daarom is er geen aanleiding om de toegestane winkeloppervlakte vast te leggen.</p> <p>Bij de zienswijze om artikel 39.1 aan te passen zodat de oppervlakte niet met 10% kan worden verhoogd wordt het volgende opgemerkt: In het vast te stellen bestemmingsplan zal artikel 38.1 en 39.1 worden gewijzigd in die zin dat er een uitzondering wordt opgenomen voor de bvo van een supermarkt. Het is niet de bedoeling dat door deze regel de oppervlakte van de supermarkt met 10% kan worden vergroot.</p>	<p>Aanpassing van art. 38. 1 en 39.1</p>

<p>4.4 zienswijze Functiegebonden detailhandel, planregeling en motivering onvoldoende</p> <p>Ook is de omvang van de functiegebonden detailhandel verruimd van 500 m² naar 2.500 m². Dit terwijl uit de definitie van functiegebonden detailhandel niet een hele duidelijke beperking blijkt in de aard van de formules die onder de functiegebonden detailhandel kunnen worden gebracht.</p> <p>Op grond van art. 1.53 wordt onder functiegebonden detailhandel verstaan: "... detailhandel in niet-dagelijkse artikelen, waarbij de detailhandelsfunctie de lelsure-, recreatie-, of maatschappelijke functie binnen het plangebied versterkt of ondersteunt, waaronder in elk geval moeten worden begrepen: aan 'outdoor', (water-) sport en strandbezoek gerelateerde detailhandel."</p> <p>Deze definitie is dusdanig ruim, dat daaronder ook reguliere formules kunnen worden gebracht. Die formules versterken immers ook de recreatieve of lelsurefunctie binnen het plangebied.</p> <p>Bun verzoekt u de definitie van functiegebonden detailhandel te beperken, bij voorkeur door alleen detailhandel in niet dagelijkse artikelen voor alleen outdoor toe te laten.</p> <p>Voorts geldt dat ook aan deze verruiming geen nader onderzoek ten grondslag ligt. Op dit punt is het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen.</p>	
<p>4.4 reactie gemeente <i>Het begrip functiegebonden detailhandel.</i></p> <p>Door de toevoeging dat het bij functiegebonden detailhandel gaat om 'niet-dagelijkse artikelen' worden veel reguliere formules en in ieder geval supermarkten, uitgesloten. Het is wenselijk dat de toevoeging dat deze detailhandel de lelsure-, recreatie, of maatschappelijk functie van het plangebied moet ondersteunen of versterken, te handhaven omdat deze detailhandel daarmee aan aan deze functies wordt verbonden.</p> <p><i>Toegestane omvang functiegebonden detailhandel.</i></p> <p>In het <i>concept</i> ontwerpbestemmingsplan was de detailhandel en de functiegebonden detailhandel in het gehele gebied van Duinkop Noord en Duinkop Zuid toegestaan. Met een wijzigingsbevoegdheid (art 9.7 van het concept ontwerpbestemmingsplan) was het mogelijk om de functiegebonden detailhandel te verruimen naar 5.000 m².</p> <p>Deze toegestane omvang is in het ontwerpbestemmingsplan hetzelfde als in het <i>concept</i> ontwerpbestemmingsplan maar is nu anders verdeeld.</p> <p>In het ontwerp bestemmingsplan is de toegestane detailhandel niet verruimd maar is nader ingevuld naar de locaties waar deze is toegestaan.</p> <p>Er is 2.000m² functiegebonden detailhandel toegestaan in de Duinhal en in het overige gebied met de bestemming Gemengd-5 (artikel 10 in het ontwerp) is 500m² toegestaan. Deze 500 m² bvo is via omgevingsvergunning vergund en te realiseren in woontoren F, waar in de plint horeca, maatschappelijk en max. 500 m² bvo functiegebonden detailhandel is toegestaan.</p> <p>Er is een afwijkingsmogelijkheid (artikel 10, lid 10.5 in het ontwerp) opgenomen om deze laatstgenoemde 500 m² te verhogen tot maximaal 2.500m² bvo functiegebonden detailhandel onder voorwaarde dat op basis van een marktruimte- en distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat de grotere omvang functiegebonden detailhandel naar aard en omvang past binnen de vastgestelde detailhandelsstructuur van het stadsdeel Almere Poort.</p> <p>Daarmee is vastgelegd dat deze afwijkingsbevoegdheid niet ten koste mag gaan van de detailhandelstructuur van het stadsdeel Poort.</p>	

<p>4.5 zienswijze Onvoldoende borging gemeentelijk beleid Uit de Update Detailhandelsstructuur Almere Poort (2014 volgt een fasering van de bouw van supermarkten. Na de supermarkt in Columbuskwartier, dient de supermarkt in Homeruskwartier als volgende te worden ontwikkeld. Daarna zou de realisering van het stadsdeelcentrum zijn gepland en tenslotte een supermarkt in Duin. Opgemerkt wordt dat deze fasering niet door middel van een voorwaardelijke verplichting is verzekerd in de planregels van het bestemmingsplan. Ook op dit punt is de planregeling in strijd met het gemeentelijk beleid.</p>	
<p>4.5 reactie gemeente onvoldoende borging gemeentelijk beleid Het college van B&W heeft in 2017 ingestemd met de realisatie van een supermarkt in Homeruskwartier en een supermarkt als onderdeel van de Duinhal in Duin. In de Detailhandelsvisie en in de Omgevingsvisie is geen fasering van de realisatie van verzorgingscentra en supermarkten opgenomen. En zowel de ontwikkeling en realisatie van de supermarkt in Homeruskwartier en de supermarkt als onderdeel van de Duinhal zijn inmiddels in gang gezet. De laatste ontwikkeling van een verzorgingscentrum en supermarkten betreft de ontwikkeling van het stadsdeelcentrum Almere Poort in Olympiakwartier Oost.</p>	
<p>Redenen waarom, Bun u verzoekt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De planregeling in art. 5 aan te passen waardoor een supermarkt in Duinhal niet wordt toegestaan; 2. Subsidiar de vierkante meter supermarkt ook in wo vast te leggen en; 3. Aan art. 39.1 toe te voegen dat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet voor de supermarkt in Duin mag worden benut; 4. De functiegebonden detailhandel te beperken tot maximaal 500 m²; 5. Subsidiar, de definitie van functiegebonden detailhandel te beperken, bij voorkeur door alleen detailhandel in niet dagelijkse artikelen voor alleen outdoor toe te laten; 6. De fasering van de vestiging van de verschillende nieuwe supermarkten en detailhandelsvestigingen in de planregels te borgen. 	

<p>reactie gemeente op deze 6 punten</p> <ol style="list-style-type: none">1. De planregeling in art. 5 aan te passen waardoor een supermarkt in Duinhal niet wordt toegestaan <p>Uit recent onderzoek blijkt: “Naar verwachting zijn de ruimtelijk relevante effecten van de beoogde supermarktontwikkeling beperkt, omdat een groot deel van de omzetclaim van nieuwe bewoners van het stadsdeel komt. Daarbij functioneert het huidige aanbod gemiddeld, en is het totale supermarktaanbod ook na realisering van de Duinhal nog steeds aan de lage kant, waardoor het gevestigde en geprojecteerde supermarktaanbod naar verwachting naar behoren zullen (blijven) functioneren”.</p> <p>Verder blijkt uit dit onderzoek dat de vestiging van de Duinhal in lijn is met gemeentelijk beleid: “Met de ontwikkeling van de supermarkt in de Duinhal wordt de fijnmazigheid van de boodschappenstructuur versterkt. Ook de inwoners in Duin hebben hierdoor een supermarkt op korte afstand van hun woningen. Daarnaast zal de ontwikkeling de positie van het stadscentrum van Almere als het centrale winkelgebied van de gemeente en dat van het in het Olympiakwartier geprojecteerde stadsdeelcentrum voor Poort niet in gevaar brengen. Voorwaarde is wel dat de geprojecteerde supermarkt niet groter wordt dan de nu beoogde omvang, en hiermee primair een functie zal hebben voor de bewoners en (vooral recreatieve) bezoekers van Duin. Er dient geen autonome aantrekkingskracht van de supermarkt uit te gaan die groter is dan de genoemde doelgroep”.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Subsidiair de vierkante meter supermarkt ook in wo vast te leggen; Hier wordt op ingegaan onder 4.3.3. Aan art. 39.1 toe te voegen dat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet voor de supermarkt in Duin mag worden benut; Dit artikel wordt aangepast.4. De functiegebonden detailhandel te beperken tot maximaal 500 m²; Zie voor de reactie hierop hetgeen onder 4.4 is opgenomen.5. Subsidiair, de definitie van functiegebonden detailhandel te beperken, bij voorkeur door alleen detailhandel in niet dagelijkse artikelen voor alleen outdoor toe te laten; Hier wordt onder 4.4 op ingegaan.6. De fasering van de vestiging van de verschillende nieuwe supermarkten en detailhandelsvestigingen in de planregels te borgen; Hier wordt onder 4.5 op ingegaan.	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

5. CSMART

<i>Zienswijze en reactie gemeente</i>	<i>Aanpassing</i>
<p>5.1 zienswijze: verzoek aanpassen verdeling van toegestane bebouwing op het terrein zodat een tweede gastenverblijf mogelijk wordt Op 14 juli 2016 opende Carnival Corporation, in aanwezigheid van de secretaris-generaal van Ministerie van Economische Zaken en uw Burgemeester, vol trots haar nieuwe trainingscentrum Arison Maritime Center (CSMART) in Almere Duin.</p> <p>CSMART startte in Almere in 2009 met de eerste trainingen, voor rederijen P&O Cruises en Princess Cruises. Eind 2013 werd besloten om de capaciteit te verdubbelen door een nieuw centrum te bouwen. De vraag naar trainingen werd vervolgens alleen maar groter toen Carnival Corp. voor al haar rederijen de trainingen in Almere ging faciliteren. In totaal komen 6.500 officieren elk jaar op training voor bijvoorbeeld een training Leadership, Diesel Electric Propulsion of Energy Efficiency. Het 110.000 m2 Arison Maritiem Centrum bestaat uit het trainingscentrum CSMART (inclusief een geavanceerd medisch centrum) en een 11 verdiepingen tellend accommodatiegebouw (CSMART Hotel) met 176 kamers voor de cursisten.</p> <p>Het CSMART trainingscentrum beschikt over de meest geavanceerde real-size brug- en machinekamer simulatoren die noodsituaties nabootsen. Daarnaast biedt het gebouw diverse leer- en trainingsruimtes voor maritieme training.</p> <p>De vier engine (machinekamer) simulatoren zijn ingericht naar de laatste nieuwe klasse schepen van Princess, de Regal en Royal. De officieren, die volledig getraind zijn en hun diploma's hebben gehaald, ontvangen jaarlijks een training voorafgaand aan hun nieuwe contract. In enkele dagen leren zij om de juiste technische vaardigheden toe te passen, volgens gestandaardiseerde procedures te werken en om communicatieve vaardigheden te trainen.</p> <p>Het elf verdiepingen tellende CSMART Hotel met ondergrondse parking is met de het trainingscentrum verbonden via zowel een ondergrondse corridor als een bovengronds duinpad. De begane grond huisvest de receptie, een groot restaurant en een fitnessruimte, de elf transparante hotellagen hierboven beschikken over 176 ruime kamers die alleen door de cursisten gebruikt worden en voor evenementen van Carnival Corporation.</p> <p>In de verleende omgevingsvergunning uit 2015 werd al rekening gehouden met gefaseerde uitbreiding van CSMART. Inmiddels is de eerstkomende uitbreiding concreet uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp van een bouwplan. Dit betreft de uitbreiding van de accommodatie met 180 kamers. In de bijgevoegde Ruimtelijke Onderbouwing hebben wij dit verder toegelicht.</p>	

In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan 'Almere Poort Oost en Duin' is weliswaar voorzien in de vergunde uitbreidingsruimte, maar helaas maakt het de uitbreiding van de accommodatie niet mogelijk.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet zowel in de bebouwingmogelijkheden als de functie zoals nu beoogd en er is een totaal programma van 57.050 m² bvo (excl. parkeren) op het perceel voorzien.

Echter, de verdeling van dat programma over het perceel maakt uitbreiding van de accommodatie aansluitend op het bestaande accommodatiegebouw niet mogelijk: op andere perceeldelen is een ruime overmaat aan programma en op dit perceeldeel een tekort.

Realisatie van de uitbreiding van de accommodatie leidt echter lang niet tot overschrijding van het totale programma op het perceel.

Om die reden verzoeken wij u vriendelijk het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door, binnen het totaal van 57.050 m² bvo, een verschuiving van het programma over het perceel toe te laten.

Daarnaast zouden wij graag de mogelijkheid van een integrale parkeeroplossing op het perceel willen behouden, door het gebruik van de parkeercapaciteit te koppelen aan de hoofdbestemming in plaats van aan op het perceel willen kunnen benutten door alle functies die zich op het perceel bevinden, zodat kan worden geboden.?

Artikel 12.1 van het ontwerp bestemmingsplan luidt nu:

"De voor 'Gemengd – 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor: dienstverlening in de vorm van een opleidingscentrum met bijbehorende kantoren, conferentieruimten, en trainingsruimten met een omvang van:

1. maximaal 17.000m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) en bijbehorende parkeerruimte van maximaal 3.000m² in het deel waar een maximale bouwhoogte van 30 meter geldt;
2. maximaal 27.550m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) en bijbehorende parkeerruimte van maximaal 2.550 m² in het deel waar een maximale bouwhoogte van 45 meter geldt;
3. een bijbehorend hotel met conferentieruimten en sportfaciliteiten, tot maximaal 12.500m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) met bijbehorende parkeerruimte van 7.500m² in het deel waar een maximale bouwhoogte van 80 meter geldt;"

Wij verzoeken u dit te wijzigen in:

1. maximaal 15.000m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) en parkeerruimte ten behoeve van de bestemming van maximaal 2.700m² in het deel waar een maximale bouwhoogte van 30 meter geldt;
2. maximaal 20.050 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) en parkeerruimte ten behoeve van de bestemming van maximaal 2.550 m² in het deel waar een maximale bouwhoogte van 45 meter geldt;
3. een bijbehorend hotel met conferentieruimten en sportfaciliteiten, tot maximaal 22.000m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) met parkeerruimte ten behoeve van de bestemming van 7.800 m² in het deel waar een maximale bouwhoogte van 80 meter geldt;"

Met deze aanpassing in artikel 12.1 kan worden voorkomen dat, kort nadat u dit nieuwe bestemmingsplan vast heeft gesteld, een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan in procedure moet worden gebracht.

<p>Reactie gemeente</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt, en gelet op de door CSMART aangeleverde ruimtelijke onderbouwing, is er geen bezwaar tegen om een andere verdeling van het programma van 57.050 m² bvo (excl. parkeren) op te nemen in de bestemmingsplan regels waardoor er ruimte ontstaat om een tweede gastenverblijf te bouwen</p> <p><i>Het tweede gastenverblijf, omvang en toegestane bouwhoogte</i></p> <p>Het terrein van CSMART is onderverdeeld in 3 delen waar verschillende bouwhoogten gelden. In het deel waar het gastenverblijf van CSMART is gelegen geldt de hoogst maximale toegestane bouwhoogte, namelijk 80 meter. In dat deel wordt het toegestane bvo verhoogd van 12.500m² naar 22.000m².</p> <p>Hierdoor ontstaat de volgende toegestane verdeling:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. maximaal 15.000 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) in het deel waar een maximale bouwhoogte van 30 meter geldt; 2. maximaal 20.050 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) in het deel waar een maximale bouwhoogte van 45 meter geldt; 3. maximaal 22.000 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) in het deel waar een maximale bouwhoogte van 80 meter geldt ten behoeve van gastenverblijf met conferentieruimten en sportfaciliteiten. <p><i>Parkeren</i></p> <p>Behalve het toestaan van een andere verdeling is het bij nader inzien ook flexibeler om geen oppervlakten voor te schrijven die voor het parkeren moeten worden aangewend, maar de benodigde ruimte hiervoor te laten afhangen van de hoeveelheid parkeerplaatsen die nodig zijn aan de hand van de bij de regels toegevoegde 'Lijst van Parkeernomen'.</p> <p>Bovendien geldt het voorschrift dat op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte.</p>	<p>Aanpassing Art. 12 Gemengd-7:</p> <p>dienstverlening in de vorm van een opleidingscentrum met bijbehorende kantoren, conferentieruimten, en trainingsruimten met een omvang van:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. maximaal 15.000 m² bvo in het deel waar een maximale bouwhoogte van 30 meter geldt; b. maximaal 20.050 m² bvo in het deel waar een maximale bouwhoogte van 45 meter geldt; c. bij het opleidingscentrum behorend gastenverblijf met conferentieruimten en sportfaciliteiten, tot maximaal 22.000 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) in het deel waar een maximale bouwhoogte van 80 meter geldt.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. Bewoner Beneluxlaan

<i>Zienswijze en reactie gemeente</i>	<i>Aanpassing</i>
<p>6.1 zienswijze wijziging beleid ten aanzien van het stadsdeel Poort Maakt bezwaar omdat: Dit bestemmingsplan niet langer de kwaliteit van Almere Poort als Strandstad ernstig verlaagd waardoor de aantrekkingskracht op bezoekers en ecotoeristen noodzakelijk om sociaal economisch functioneren van Almere Poort in zijn geheel aantast voor en de MRA.</p> <ol style="list-style-type: none"> Het niet langer realiseren van de Strandboulevard zoals bedoeld in de plannen 2007+ zie burgeractiviteit 14 november 2017 en door uw raad behandeld op respectievelijk 9 en 16 december 2017 waarvoor een initiatiefvoorstel door Leefbaar Almere en Groen links is aangekondigd. Het centrale winkelgebied Olympiakwartier/Europalaan verdwijnt, waardoor de winkelgebieden Europalaan, Ithaka, Homerusmarkt en Columbuskwartier en ondersteunt door een goed functionerend Cascadepark als centrale publiekstrekker, niet langer meer aantrekkelijk zullen zijn. Zodat de beoogde levendigheid van het Stadsdeel ten westen van de spoorbaan ernstig wordt aangetast en de sociale leefbaarheid en veiligheid hierdoor van onder druk komen te staan. Met als gevolg een verdere erosie van de verdien capaciteit van het daar werkzame MKB. De functie van de link tussen Almere Poort en Almere Stad door middel van een PDR [Parkeer Drop en Reis] verdwijnt, waardoor er minder koopkrachtig publiek en bezoekers Poort en ook Almere Centrum en Floriade zullen bezoeken. 	
<p>6.1 reactie gemeente wijziging beleid ten aanzien van stadsdeel Poort De gemeente waardeert de betrokkenheid van appellant bij het stadsdeel Poort en wil bij de drie naar voren gebrachte punten het volgende opmerken:</p> <ol style="list-style-type: none"> De raad heeft op 9 maart 2017 ingestemd met een gewijzigde uitwerking van de boulevard in deelgebied Duinkop zuid waarbij de volgende passages in het raadsvoorstel werden opgenomen: ‘Voor het geplande horeca- en retailprogramma in Duinkop zuid is meer beschutting nodig, dan de grote stenige open boulevard van het Ontwikkelingsplan 2011 zou kunnen bieden. Het duinlandschap kan als concept in Duinkop zuid doorgezet worden. De gebouwen blijven op dezelfde plaats, het programma blijft ook het zelfde maar met iets andere verdeling in Duinkop zuid. Door de duin inrichting, met hoogteverschillen en ‘duin’wegen kan een sfeer ontstaan die past in het gebied en ook de verbinding maakt met de Marina en het strand.’ De verschillen met het oude plan zitten in de ligging van het commerciële programma en vooral in het landschap. De weg die voorheen over de dijk, de boulevard vormde, is nu beoogd om tussen de gebouwen door te lopen. Door de duinen. De bebouwing aan de boulevard zou vooral door het horeca- en retailprogramma gevuld worden. Dit programma wordt nu iets terug van de dijk af gelegd, voor meer beschutting en sfeer. De stenige rechte boulevard die op de dijk was gepland kan komen te vervallen.’ ‘De inpassing van de dijk in de omgeving met mogelijk meerwaarde in het gebied is gunstig voor de bewoners. Het geeft meer beschutting voor het recreëren en maakt een duidelijker verbinding naar het Strand. De kracht van het Duinlandschap wordt versterkt. Er wordt een extra stukje uniek Almere ontwikkeld.’ De verwachting is dat door dit raadsbesluit de kwaliteit en aantrekkingskracht van Almere Poort als Strandstad juist wel wordt versterkt. Weliswaar niet meer met de aanwezigheid van een boulevard maar het daarvoor in de plaats gerealiseerde duinlandschap met voorzieningen. 	

<p>b. In het bestemmingsplan ‘Almere Poort Oost en Duin’ wordt de realisatie van het centraal gelegen winkelgebied in Olympiakwartier mogelijk gemaakt en is ook op die manier bestemd. De omvang van het centrum is aangepast als gevolg van gewijzigde economische ontwikkelingen. Hierdoor is de omvang van het stadsdeelcentrum compacter geworden waardoor het gebied beter zal functioneren. Met de bestemming van het stadsdeelcentrum wordt gevolg gegeven aan het door de raad vastgestelde ‘Ontwikkelingsplan Stadstuinen Poort’.</p> <p>c. De P&R functie bij het station gaat niet verdwijnen maar wordt elders in het gebied, in Olympiakwartier Oost, gerealiseerd.</p>	
<p>6.2 zienswijze sociaal economisch functioneren stadsdeel Poort Dat er geen studies beschikbaar zijn waaruit blijkt dat het sociaal en economisch functioneren als de werkgelegenheid wordt bevordert. Waardoor deze bestemmingsplan wijziging de bewoners en ondernemers ten goede komt. Noch dat er is gekeken naar de economische functie en de transitie binnen het MKB (zie onder andere MKB 2020).</p>	
<p>6.2 reactie gemeente sociaal economisch functioneren stadsdeel Poort Het bestemmingsplan ‘Almere Poort Oost en Duin’ biedt diverse bouw- en gebruiksmogelijkheden voor niet-woonfuncties waardoor er een gemengd gebied kan ontstaan. In het bestemmingsplan is voor de bedrijventerreinen Hogekant en Lagekant een bestemming voor bedrijven, dienstverlening en kantoren vastgelegd. Binnen de woongebieden is ruimte opgenomen voor maatschappelijke functies en werken ten behoeve van ondernemers en bewoners. Verder is het toegestaan om in het woongebied in iedere woning –binnen de regels van het bestemmingsplan– bedrijf aan huis uit te oefenen, hetgeen de levendigheid van de woonbuurten ten goede komt.</p>	
<p>6.3 zienswijze integraal verkeersplan Er geen integraal verkeersplan is waaruit een goede bereikbaarheid onder veilige omstandigheden wordt aangetoond.</p>	
<p>6.3 reactie gemeente integraal verkeersplan Voor wat betreft het ontbreken van een integraal verkeersplan wordt het volgende opgemerkt. In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de verkeerssituatie van het stadsdeel Almere Poort, waarbij ook de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid aan de orde komen. In het kader van de Milieu Effecten Rapportage is de verkeerssituatie en verkeersafwikkeling van het gehele stadsdeel onderzocht en beoordeeld. Hieruit blijkt dat het verkeersplan voldoet. Naar aanleiding van Motie RG–208/2018 ‘Verkeersplan noodzakelijk bij besluitvorming’ die werd aanvaard bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Almere Poort West en Pampushout’, zal het Verkeersplan van Almere Poort aan de raadsstukken worden toegevoegd.</p>	
<p>6.4 zienswijze noodzaak aanpassing bestemmingsplan Poort West en Pampushout Het noodzakelijk zal zijn de bestemmingplan ten aanzien van Poort West en Pampus Hout opnieuw zullen moeten worden aangepast aan de hand van de thans voor liggende plannen voor Duin etc..</p>	

<p>6.4 reactie gemeente</p> <p>De stedenbouwkundige opzet van Almere Poort die in 2007 werd vastgelegd en aan de hand waarvan Poort is ontwikkeld wordt niet wezenlijk anders doordat er nu meerdere bestemmingsplannen in procedure worden gebracht ter vervanging van het bestemmingsplan uit 2007.</p> <p>In het bestemmingsplan Poort Oost en Duin worden bestemmingen vastgelegd, rekening houdend met de bestemmingen uit 2007 en de ontwikkelingsplannen die de raad voor het gebied heeft vastgelegd. Er worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen, waar niet eerder in de raad over is gesproken, geïntroduceerd. Hierdoor gaat de gemeente er van uit dat het bestemmingsplan Poort West en Pampushout niet zal behoeven te worden aangepast ten gevolge van het bestemmingsplan Poort Oost en Duin.</p>	
<p>6.5 zienswijze communicatie</p> <p>De communicatie over alle gewijzigde bestemmingsplannen met betrekking tot Almere Poort bedroevend is zodat de invloed van de ondernemers en bewoners buiten dit deel van de herziening niet aan de orde is geweest en zij dus zeer teleurgesteld zijn in de door gemeente gewekte verwachtingen met betrekking tot Almere Poort, waardoor voor velen de argumenten zich daar te vestigen dreigen te verdwijnen.</p>	
<p>6.5 reactie gemeente communicatie</p> <p>Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan Poort Oost en Duin is als volgt gecommuniceerd:</p> <p><i>Voorfase</i></p> <p>Er is een <i>concept ontwerpbestemmingsplan</i> gemaakt van het nieuwe bestemmingsplan dat van 26 april 2017 tot en met 17 mei 2017 ter inzage heeft gelegen en op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl is geplaatst. Op 9 mei 2017 werd er een inloopbijeenkomst georganiseerd die voor iedereen toegankelijk was. Ook heeft er vooroverleg plaatsgevonden met instanties, de provincie en buurgemeenten over het concept ontwerp.</p> <p>Er werden diverse reacties ontvangen van bewoners, overige belanghebbenden in het gebied en instanties op het <i>concept ontwerpbestemmingsplan</i>. Deze reacties zijn –voor zover mogelijk– verwerkt in het <i>ontwerpbestemmingsplan</i>.</p> <p><i>Vervolgfase</i></p> <p>Het college heeft ingestemd met dit <i>ontwerpbestemmingsplan</i> en het plan ter consultatie aan de raad voorgelegd (december 2017) waarbij de raad heeft ingestemd met de ter inzage legging van het <i>ontwerpbestemmingsplan</i>.</p> <p><i>Formele fase volgens de Wet ruimtelijke ordening</i></p> <p>Zoals voorgeschreven in deze wet heeft het <i>ontwerpbestemmingsplan</i> ter inzage gelegen. De zienswijzen die werden ingediend zijn opgenomen in deze reactienota. Hierna volgt vaststelling door de raad waarbij de ingediende zienswijzen worden afgewogen.</p>	
<p>6.6 zienswijze</p> <p>Alsnog de betrokken bewoners en ondernemers van Almere Poort middels het Platform ‘Mensen maken Almere Poort’ samen met de gemeente het plan, met behulp van externe deskundigen te verbeteren waardoor voornoemde effecten van deze herziening alsnog in positieve zin kunnen worden omgebogen.</p>	
<p>6.6 reactie gemeente zienswijze</p> <p>De gemeente is het met appellant eens dat de communicatie altijd kan worden verbeterd. In die zin acht de gemeente tips vanuit de bewoners om de communicatie te verbeteren zeer waardevol.</p> <p>In het afgelopen jaar zijn in Poort diverse initiatieven gestart.</p> <p>Het ‘Platform Poort’, is inmiddels van start gegaan. Er zijn diverse thema’s benoemd waarmee het Platform aan de slag gaat.</p> <p>Verder worden omwonenden zoveel als mogelijk betrokken bij de ontwikkeling en uitwerking van plannen in hun woonomgeving. Dit overleg vindt op allerlei niveaus, maar in ieder geval met de direct betrokkenen, plaats.</p>	

<p>6.7 zienswijze over visie</p> <p>Voorts is het onmogelijk thans een visie neer te leggen ten aanzien gevolgen met betrekking tot de overige herzieningen van het bestemmingsplan 2007. Voor zover hier niet vermeld wordt verwezen naar de in uw bezit zijnde correspondentie, e-mails etc. Deze zienswijze wordt ondersteunt door 640 handtekeningen als aan de Raadsgriffie gepresenteerd en bij uw raad in bezit.</p>	
<p>6.7 reactie gemeente visie</p> <p>Naar aanleiding van de Burgeractiviteit van december 2017 die door appellant werd georganiseerd, is er in de raad gesproken over de visie op Poort en op welke manier bewoners daarbij kunnen worden betrokken.</p> <p>Naar aanleiding hiervan is het Platform Poort van start gegaan en zijn er al diverse thema's benoemd waar men mee aan de slag wil gaan. Binnen dit Platform Poort is ruimte om de visie van bewoners te bespreken en door te laten werken in plannen.</p> <p>Het bestemmingsplan 'Poort Oost en Duin' is een globaal bestemmingsplan waarin de eindsituatie niet gedetailleerd is vastgelegd. In die zin biedt het bestemmingsplan de ruimte om bij de invulling van gebieden bewoners te betrekken.</p>	

Bewoners Marinaweg

<i>Zienswijze en reactie gemeente</i>	<i>Aanpassing</i>
<p>7.1 zienswijze: begrenzing van het ontwerp bestemmingsplan getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening</p> <p>Appellanten zijn van mening dat de begrenzing van het ontwerp van het bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin, evenals dit het geval is bij de begrenzing van het ontwerp van het bestemmingsplan Almere Poort West en Pampushout, niet getuigt van de vereiste goede ruimtelijke ordening. Appellanten zijn van mening dat de begrenzing van beide ontwerpen gelijk moet lopen met de begrenzing van het gebied dat centraal staat in het MER Almere Poort.</p> <p>Voor de onderbouwing van hun standpunt in deze verwijzen appellanten allereerst gaarne naar de namens hen ingediende zienswijze van 6 december 2017, welke zienswijze hier als geheel herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. Zie bijlage.</p>	
<p>7.1 reactie gemeente: begrenzing ontwerp bestemmingsplan</p> <p>Appellanten vragen zich af of de begrenzing die nu wordt aangehouden voor de drie bestemmingsplannen in Poort wel getuigt van goede ruimtelijke ordening. De gemeente wil hierbij het volgende opmerken.</p> <p>Voor het stadsdeel Poort werd in 2007 één bestemmingsplan vastgesteld op basis waarvan de ontwikkeling van Poort planologisch mogelijk werd. Dit bestemmingsplan bevatte globale bestemmingen en programma's die in de loop van de tijd voor gedeelten van Poort zijn uitgewerkt. De ontwikkeling is gestart in het deel dat ten westen van de Flevolijn is gelegen met de wijken Homeruskwartier, Europakwartier West, Columbuskwartier en Cascadepark West, terwijl andere delen nog ontwikkeld moeten worden. Vanwege dit verschil van ontwikkelfasen is ervoor gekozen om 3 afzonderlijke bestemmingsplannen op te stellen ter actualisering van het bestemmingsplan uit 2007.</p> <p>Voor het reeds gerealiseerde deel van Poort is een apart bestemmingsplan gemaakt. Dit is het bestemmingsplan Poort West en Pampushout dat op 11 oktober 2018 door de raad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn gedetailleerde bestemmingen opgenomen waarmee de gerealiseerde bebouwing is vastgelegd. Daarnaast zijn de ontwikkelmogelijkheden uit het bestemmingsplan Poort 2007 voor de delen die nog niet zijn ontwikkeld, overgenomen.</p> <p>Voor Poort Oost en Duin is een bestemmingsplan opgesteld met globalere bestemmingen op basis van de door de raad vastgestelde ontwikkelingsplannen Duin en Stadstuinen.</p> <p>Het derde plan betreft het Buitendijkse deel van Poort. Vanwege de specifieke ontwikkelvraagstukken en de zorgvuldige benadering daarvan wordt hier een apart bestemmingsplan voor in procedure gebracht.</p> <p>Het gaat dus om 3 afzonderlijke bestemmingsplannen voor de delen van Poort waarvoor vanwege het verschil in de fase van ontwikkeling een toegesneden juridisch/planologische regeling benodigd is. Daarmee wordt de hoofdrichting van ontwikkeling van Poort en de samenhang tussen de verschillende deelgebieden niet uit het oog verloren. Zo is er voor het totale gebied van Poort in één milieueffectrapport (MER) onderzoek gedaan naar de milieueffecten van het verder ontwikkelen en afbouwen van het totale plangebied Poort. Hiervoor zijn onder andere de effecten op de verkeersafwikkeling, het weg- en railverkeerslawaai, de ecologie, waterhuishouding en duurzaamheid van het totale gebied beschouwd.</p>	

<p>7.1a zienswijze: Poort is één gebied Voorts wijzen appellanten u in dit verband op het volgende. De toelichting op het ontwerp geeft er bij herhaling blijk van dat ook de planwetgever (lees: uw gemeenteraad) zich realiseert dat het gebied Almere Poort omgevingsrechtelijk één gebied betreft. Zo staat op p. 9 van de toelichting: ‘Duin is gelegen aan het IJmeer / Markermeer. De ligging aan het water is bepalend voor de stedenbouwkundige opzet van dit gebied. In Almere Duin wordt ingezet op een gevarieerd woongebied in een hoogwaardige duin- of boslandschap met langs de kust een multifunctioneel en levendig recreatiegebied (recreatie, horeca, detailhandel, leisure, wonen, kantoren); een landschappelijke context die onderscheidend en aanvullend is in de regio’.</p>	
<p>7.1a reactie gemeente: Poort is één gebied Bij deze zienswijze wil de gemeente opmerken dat het hier gaat om een stedenbouwkundige beschrijving van de ligging van het gebied Duin. Hierbij wordt ook de ligging van het gebied in de omgeving beschreven, hetgeen niet wil zeggen dat gebied Duin omgevingsrechtelijk één geheel vormt met de omgeving.</p>	
<p>7.1 b zienswijze: er dient voor Poort één bestemmingsplan te worden gemaakt Het plangebied van het ontwerp van het bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin is echter maar voor een strook van circa 1 km meter daadwerkelijk “gelegen aan het IJmeer / Markermeer”, te weten het ten noorden van het huidige catamaranstrand gelegen strookje. Voor het overige grenst Almere Poort Oost en Duin niet aan het IJmeer / Markermeer. Het nog ter inzage te leggen ontwerp van het bestemmingsplan Almere Poort Buitendijks zal hoogstwaarschijnlijk wel direct grenzen aan het IJmeer / Markermeer c.q. aan het water liggen. Hieruit volgt dat ook uw gemeenteraad de plangebieden van de drie onderscheiden bestemmingsplannen eigenlijk als één plangebied beschouwt. En zo hoort het ook, alleen doet uw gemeenteraad dit door de terinzagelegging van drie bestemmingsplannen ten onrechte niet.</p>	
<p>7.1b reactie gemeente: één bestemmingsplan Ook bij deze zienswijze wil de gemeente benadrukken dat de gemeente het stadsdeel Poort als een stedenbouwkundige eenheid benaderd, hetgeen niet wegneemt dat er verschillende bestemmingsplannen voor dit stadsdeel kunnen worden opgesteld. Dit is in andere stadsdelen ook het geval. Het reeds ter inzage gelegde concept ontwerpbestemmingsplan ‘Almere Poort Buitendijks’ grenst aan het bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin’, in die zin sluiten de gebieden op elkaar aan.</p>	
<p>7.1c zienswijze: Poort is één plangebied Het is ook niet voor niets dat de gemeente Almere in april 2008 de ‘ruimtelijke randvoorwaarden kustzone’ heeft vastgesteld die heeft geleid tot de door Amvest opgestelde ontwikkelingsvisie Duin en het ontwikkelingsplan met bijbehorend kwaliteitsboek dat door uw gemeenteraad in december 2011 is vastgesteld. U beschouwt Almere Poort terecht als één plangebied en om deze reden getuigt het niet van een goede ruimtelijke ordening dat u Almere Poort nu in drie bestemmingsplannen opsplijst. En dat overigens ook nog eens zonder een aannemelijke verklaring voor deze opsplitsing te geven.</p>	
<p>7.1 c reactie gemeente: Poort is één plangebied Bij deze zienswijze wil de gemeente opmerken dat het ontwikkelingsplan Duin weliswaar betrekking heeft op zowel het ‘buitendijkse’ als het ‘binnendijkse’ deel van de kustzone van Poort, maar de fase en de aard van ontwikkeling van deze delen zijn planologisch/juridisch verschillend. Het binnendijkse deel betreft voornamelijk een woningbouwlocatie, terwijl de aanpak van de ontwikkelingen in het buitendijkse deel van een andere orde zijn. Voor beide gebieden is een toegesneden juridische regeling benodigd, hetgeen niet inhoudt dat de samenhang van deze gebieden hiermee verdwijnt.</p>	

<p>7.1 d zienswijze: toegelaten aantal woningen</p> <p>Onderaan p. 9 van de toelichting op het ontwerp merkt u terecht op dat Duin het gezicht vormt van Almere aan het IJmeer, op een strategische locatie naast de Hollandse Brug.</p> <p>Dit illustreert u zelfs op p. 10 van de toelichting. Maar onderaan p. 10 schrijft u vervolgens zonder enige nadere toelichting dat voor deelgebieden B (Meerstrand) en E (Marina Muiderzand) een separaat bestemmingsplan wordt opgesteld, om vervolgens te concluderen dat Duin ruimte zal bieden aan 3.000 woningen.</p> <p>Los van de vraag hoe dit zich verhoudt tot het op p. 7 van de toelichting genoemde aantal van 3.600 woningen en het in de tabel op p. 45 genoemd aantal van 4.000 woningen maakt het ontwerp ook niet duidelijk of die 3.600 woningen dan wel of niet (gedeeltelijk) in het plangebied van Almere Poort Buitendijks zijn voorzien.</p>	
<p>7.1 d reactie gemeente: toegelaten woningaantal</p> <p>Voor het gebied van Duin binnendijks wordt uitgegaan van de realisatie van 3.000 woningen.</p> <p>Voor het gebied van Poort Oost dat ook onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Poort Oost en Duin, wordt in het ontwikkelingsplan een woningaantal genoemd van 3.500 tot 4.000 en wordt uitgegaan van een indicatief programma van 3.600, omwille van de flexibiliteit van het bestemmingsplan zijn hier op grond van het bestemmingsplan 4.000 woningen toegestaan.</p> <p>In de toelichting op het bestemmingsplan wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen deze twee gebieden en de daarbij behorende woningaantallen.</p>	
<p>7.1 e zienswijze: aanleg parkeergelegenheid Muiderduin</p> <p>Een ander voorbeeld waaruit volgt dat het bestemmingplan Almere Poort Duin en Oost ten onrechte onderwerpen probeert te regelen die eigenlijk behoren bij Almere Poort Buitendijks is te vinden op p. 11 van de toelichting: “In het programma van Muiderduin zijn ook 1.000 parkeerplaatsen t.b.v. het Almeerderstrand opgenomen”. Het Almeerderstrand ligt echter niet in het plangebied van Almere Poort Oost en Duin ! Het getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening dat er planologische ontwikkelingen gaan komen op het in het plangebied van Almere Poort Buitendijks gelegen Almeerderstrand terwijl de noodzakelijke parkeervoorzieningen van die ontwikkelingen zijn gelegen in het plangebied van Almere Poort Oost en Duin. Zo kunnen ontwikkelingen en parkeerbehoefte niet op elkaar worden afgestemd. Dat kan niet in verschillende bestemmingsplannen.</p>	
<p>7.1 e reactie gemeente: parkeergelegenheid Muiderduin</p> <p>Verkeer en infrastructuur zijn van invloed op een groter gebied dan het bestemmingsplan. Deze worden op een groter schaalniveau gezien. Dit geldt ook voor recreatieve voorzieningen. De recreatie bestemming die zal worden vastgelegd in het buitendijkse deel van Almere Poort heeft ook een (boven) regionale functie.</p>	
<p>7.1 f zienswijze: rekening houden met evenementen</p> <p>Hetzelfde zien appellanten terugkomen op p. 18 van de toelichting. Daar wordt stilgestaan bij de Geluidregeling Evenementen Almeerderstrand, terwijl dit strand niet behoort tot het plangebied van Almere Poort Oost en Duin en (nog belangrijker !) ook nog niet bekend is wat er in planologische zin gaat wijzigen op en nabij het Almeerderstrand. Het ontwerp van het bestemmingsplan voor dat strand is immers nog niet ter inzage gelegd.</p>	
<p>7.1 f reactie gemeente: rekening houden met evenementen</p> <p>De bepalingen in een bestemmingsplan met evenementlocaties moeten goed voorbereid en onderbouwd worden. Uit jurisprudentie blijkt dat bij de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van evenementen(terreinen) een enkele verwijzing naar de APV en omgevingsvergunning niet voldoende is.</p> <p>Het is van belang om de gevolgen voor de omgeving (die invloedssfeer kan groter kan zijn dan het gebied van een bestemmingsplan) zorgvuldig af te wegen. Deze afweging is opgenomen in de MER die voor het gehele gebied is gemaakt. Juist ook om de gevolgen van alle ontwikkelingen integraal mee te nemen in de bestemmingsplannen. De cie MER is akkoord is met het onderzoek.</p>	

<p>7.1 g zienswijze: overlast parkeergelegenheid Muiderduin Op p. 19 van de toelichting is aangegeven dat er in Muiderduin ruimte wordt gereserveerd om het parkeren van bezoekers van ‘het strand’ op te vangen. Van welk strand? En waar gaan die 1.000 parkeerplaatsen komen? Welke hinder gaan appellanten hiervan ondervinden?</p>	
<p>7.1 g reactie gemeente: overlast parkeergelegenheid Muiderduin Muiderduin ligt in de oksel van de A6 en Poortdreef op ruime afstand van de woningen van appellanten. Bovendien liggen de delen Kreekbos Zuid, Zuiderduin, Duinkop Zuid hier nog tussen.</p>	
<p>7.1 h zienswijze: ecologisch masterplan Op p. 37 van de toelichting staat bij het Ecologisch Masterplan (2005): “Voor het plangebied betekent dit extra aandacht voor Pampushout, delen van de Voortuin en het IJmeer”. Ook hier zien appellanten dat ook de gemeenteraad van Almere het gebied Almere Poort inclusief Pampushout, Voortuin en het IJmeer als één geheel beschouwen waarbij genoemde gebieden terecht extra aandacht vergen.</p>	
<p>7.1 h reactie gemeente: ecologisch masterplan Een Ecologisch Masterplan overstijgt de grenzen van bestemmingsplannen omdat ecologie op een groter schaalniveau wordt onderzocht.</p>	
<p>7.1 i zienswijze: onderzoeksgebied MER En veel duidelijker dan de gemeenteraad zelf schrijft op p. 44 van de toelichting kunnen appellanten het niet verwoorden: “Vanwege de samenhang van en de onderlinge relatie tussen deze gebieden is voor het MER het totale gebied beschouwd”. Als Almere Poort vanuit milieurechtelijk oogpunt terecht als één gebied wordt beschouwd, wat zou dan een rechtsgeldige reden kunnen zijn om vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de drie gebieden niet als één gebied te beschouwen? De vraag stellen, is ‘m beantwoorden volgens appellanten: een dergelijke rechtsgeldige reden is er niet.</p>	
<p>7.1 i reactie gemeente: onderzoeksgebied MER Zoals in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven is Almere Poort voor het onderzoek naar de milieueffecten gezien als één gebied, hetgeen niet wegneemt dat er verschillende bestemmingsplannen kunnen worden vastgesteld. De milieugevolgen van het gehele gebied zijn integraal onderzocht en beoordeeld. De conclusies zijn in het MER opgenomen. Elk bestemmingsplan dient dat deel van het MER te gebruiken en verplicht toe te passen De Commissie m.e.r. heeft ook ingestemd met deze werkwijze en heeft aangegeven dat de milieueffecten van de ontwikkelingen in Poort voldoende zijn onderzocht.</p>	
<p>7.1 j zienswijze: stikstofdepositie Appellanten achten de opsplitsing van Almere Poort in drie bestemmingsplannen voorts niet rechtsgeldig omdat de extra voorziene woningbouw in het gebied, het extra verkeer en de kennelijk beoogde uitbreiding van de stranden (zie p. 46 van de toelichting) zullen leiden tot een toename van stikstofdepositie in beschermd natuurgebied, te weten: in het Natuurnetwerk Nederland en de Natura 2000 gebieden IJmeer / Markeermeer en Naardermeer. Dat zijn uiteraard serieuze zaken die een integrale behandeling behoeven. Een dergelijke integrale behandeling en benadering kan niet aan de orde zijn wanneer Almere Poort in drie bestemmingsplannen wordt opgesplitst.</p>	
<p>7.1 j. reactie gemeente: stikstofdepositie In het kader van het MER onderzoek is er ook onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie van de ontwikkelingen in Almere Poort voor de komende jaren. Daarbij zijn de gevolgen voor de genoemde natuurgebieden onderzocht. In het kader daarvan is de ruimte die benodigd is voor de ontwikkeling van Almere Poort toegewezen.</p>	
<p>7.1 k zienswijze: geluid dragende evenementen Op p. 48 van de toelichting (onderaan) staat dat voor geluiddragende evenementen effecten voor de omgeving worden verbeterd door verplaatsing van het strand. Vooral bestaande woningen zouden hiervan profiteren. Welke evenementen worden hier bedoeld? Welke verplaatsing van welk strand? En welke bestaande woningen betreft het hier? Die van appellanten?</p>	

<p>7.1 k reactie gemeente: geluid dragende evenementen Het Almeerderstrand wordt aan de zuidzijde die het dichtst bij de A6 ligt verbreed. De geluiddragende evenementen worden naar dit deel van het Almeerderstrand verplaatst. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat, ook de woningen van appellanten dan op voldoende afstand zijn gelegen.</p>	
<p>7.1 l zienswijze: evenementen Op p. 68 van de toelichting maakt de planwetgever het wel erg bont: ‘Ten oosten van het plangebied van het bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin bevindt zich het Almeerderstrand. Voor dit gebied wordt een apart bestemmingsplan opgesteld met de naam Bestemmingsplan Almere Poort Buitendijks. In dit bestemmingsplan wordt het gebruik van het strand en de evenementen planologisch geregeld. De effecten van de evenementen vinden wel in het bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin plaats’. Dus: het is nog niet bekend welke evenementen en welk gebruik van het Almeerderstrand het nog niet ter inzage gelegde bestemmingsplan Almere Poort Buitendijks mogelijk zal maken, maar de effecten van die nog onbekende evenementen en onbekend gebruik van het strand zijn al wel geregeld in het bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin. Dat is bijzonder</p>	
<p>7.1 l reactie gemeente: zienswijze evenementen Per jaar wordt bepaald welke evenementen plaatsvinden. Dit hangt ook van de aanvragen af. In het bestemmingsplan Poort Buitendijks worden de randvoorwaarden vastgelegd die betrekking hebben op de geluiddragende evenementen. Met de effecten van deze evenementen, zoals opgenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan Almere Poort Buitendijks, is – voor zover van invloed op de functies in het ontwerpbestemmingsplan Poort Oost en Duin – rekening gehouden.</p>	
<p>7.1 m zienswijze: drie afzonderlijke bestemmingsplannen Tot slot. De ontwerpen van de bestemmingsplannen Almere Poort West en Pampushout en Almere Poort Oost en Duin zijn zeer kort na elkaar ter inzage gelegd. Ook de factor tijd – als dat al een relevante factor kan zijn bij de begrenzing van een bestemmingsplan – kan dan geen reden zijn om het gebied Almere Poort op te splitsen in drie bestemmingsplannen</p>	
<p>7.1 m reactie gemeente: drie afzonderlijke bestemmingsplannen Er is grote behoefte aan geactualiseerde bestemmingsplannen voor Almere Poort om de woningbouwproductie doorgang te laten vinden. In die zin is de urgentie om de verschillende bestemmingsplannen binnen afzienbare tijd vast te stellen zeker aanwezig.</p>	

7.2 zienswijze: ongeoorloofde toename van stikstofdepositie

De voornaamste reden voor nagenoeg iedere appellant om een appartement te kopen aan de Marinaweg te Almere is gelegen in de aangrenzende Natura 2000 gebieden die het IJmeer / Markermeer en het Naardermeer zijn. Het zijn unieke gebieden waar Nederland en Almere in het bijzonder trots op horen te zijn. De Natura 2000 gebieden zijn grotendeels verantwoordelijk voor het woon- en leefgenot van appellanten.

Op p. 72 van deel A van het Hoofdrapport MER Almere Poort d.d. 12 september 2017 staat onder meer dat er als gevolg van de plannen bij Almere Poort (er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de drie bestemmingsplannen) een toename plaatsvindt van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in meerdere Natura 2000-gebieden. In de aanlegfase blijft de toename onder de 0,050 mol/ha/jaar, terwijl er in de gebruiksfase een toename is van meer dan 0,050 mol/ha/jaar, waarbij de grootste te vinden zou zijn in het Naardermeer: 1,80 mol/ha/jaar.

Echter, omdat er in het Programma Aanpak Stikstof (PAS) voor het project Almere Poort (er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de drie bestemmingsplannen) ontwikkelingsruimte zou zijn gereserveerd, “kan om die reden aanspraak gemaakt worden op de in het kader van het prioritair project gereserveerde ontwikkelingsruimte via een toestemmingsbesluit van het bevoegd gezag”.

Verder betwisten appellanten dat aan een bestemmingsplan ontwikkelingsruimte uit het PAS kan worden toegekend en dat het PAS verenigbaar is met de Habitatrictlijn. Het gevolg hiervan is dat de stikstofdepositie vanwege de plannen voor Almere Poort eraan in de weg staat dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000 gebieden kunnen worden gehaald. Te meer nu appellanten goede redenen hebben om aan te nemen dat de stikstofdepositie zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase groter is dan het ontwerp bestemmingsplan de lezer wilt doen geloven.

Appellanten vinden het voorts onterecht en niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening dat het ontwerp van het bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin geen aandacht besteedt aan de prejudiciële vragen die de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 17 mei 2017 heeft gesteld aan het Hof van Justitie van de Europese Unie alsmede aan de mogelijke consequenties van de antwoorden op die vragen voor de uitvoerbaarheid c.q. rechtsgeldigheid van onder meer het bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin

<p>7.2 reactie gemeente: ongeoorloofde toename van stikstofdepositie</p> <p>Het project Almere Poort is opgenomen als prioritair project in het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Het PAS is een landelijk programma waarbij per provincie wordt vastgelegd hoe groot de stikstof uitstoot mag zijn ter bescherming van natuurgebieden die gevoelig zijn voor stikstof.</p> <p>Aan de hand hiervan wordt per project berekend (aanleg- en gebruiksfase) of deze ruimte niet wordt overschreden. Voor Almere Poort is berekend dat door de ontwikkelingen in Poort de beschikbare ontwikkelruimte niet wordt overschreden. Dit is mede tot stand gekomen in samenwerking met de Provincie Flevoland die verantwoordelijk is voor de monitoring van de beschikbare stikstofdepositieruimte voor o.a. de prioritaire projecten van Flevoland. Het project is akkoord bevonden en opgenomen in: Regeling van de Staatssecretaris van Economische Zaken van 10 maart 2017, nr. WJZ/16196297, tot wijziging van de Regeling natuurbescherming (AERIUS versie 2016 en actualisatie lijst prioritaire projecten).</p> <p>Voor de uitvoering van het project kan om die reden aanspraak gemaakt worden op de in het kader van het prioritair project gereserveerde ontwikkelingsruimte. Daarom vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de vaststelling en daarmee is de uitvoering van het plan in het MER in dit opzicht neutraal beoordeeld.</p> <p>De stikstofberekeningen en de procedure zijn op grond van het huidige recht gevoerd. In die zin is het niet mogelijk om vooruit te lopen op mogelijke consequenties van de antwoorden op de vragen die de Raad van State bij het Europese hof heeft voorgelegd. Het is niet aan de gemeente om te oordelen of de EU regelgeving omtrent de bescherming van natuurwaarden in de vigerende nationale wet- en regelgeving juist is geschiedt</p>	
<p>7.3 zienswijze: ten onrechte geen onderzoek verricht naar de gevolgen van het plan voor de Marinaweg</p> <p>Het plangebied van Almere Poort Oost en Duin grenst nagenoeg direct aan de drie woongebouwen van appellanten aan de Marinaweg. De Marinaweg zelf loopt vanaf de drie woongebouwen van appellanten zo het plangebied in van Almere Poort Oost en Duin.</p> <p>Het ontwerp maakt van alles en nog wat mogelijk zoals woningbouw, horeca, bedrijvigheid, kantoren, maatschappelijke functies, etc. Die functies creëren onder meer een verkeer aanzuigende werking. Enorme extra hoeveelheden verkeersbewegingen zullen het gevolg zijn.</p> <p>Appellanten hebben niet gezien c.q. geen enkel document aangetroffen waaruit volgt wat de gevolgen zijn voor de Marinaweg van dit alles. Naar hoeveelheden verkeersbewegingen, soorten verkeersbewegingen, de afwenteling van verkeer, geur en geluidhinder, etc. is het gissen. Er heeft geen verkeersonderzoek plaatsgevonden althans een kopie van een dergelijk rapport is niet ter inzage gelegd.</p> <p>Dit klemt te meer nu het bij gebrek aan bekendheid met de planologische plannen voor Almere Poort Buitendijks het ook nog eens gissen is wat de plannen precies zijn voor de Marina en omgeving.</p> <p>Dit getuigt uiteraard niet van een goede ruimtelijke ordening en is overigens het zoveelste bewijs dat Almere Poort een integrale ruimtelijke benadering vordert, welke integrale benadering in ieder niet kan worden bereikt door middel van drie afzonderlijke bestemmingsplannen.</p>	
<p>7.3 reactie gemeente: ten onrechte geen onderzoek verricht naar de gevolgen van het plan voor de Marinaweg</p> <p>In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 5.3 ingegaan op de Verkeersstructuur van Almere Poort. De hoofdstructuur van Almere Poort en de afwikkeling van het verkeer is daarbij beschouwd.</p> <p>Het gedeelte Marinaweg waaraan de woningen van appellanten zijn gelegen is geen doorgaande verkeersroute maar is een ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen, bedrijven en horeca en is dan ook als zodanig beschouwd in het verkeersmodel.</p>	

<p>7.4 zienswijze: bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin voorziet niet in voldoende parkeergelegenheid</p> <p>Nu Almere Poort Oost en Duin direct grenst aan de woongebouwen van appellanten en de Marinaweg de enige weg is tussen de appartementen van appellanten en het plangebied van Almere Poort Oost en Duin hebben appellanten er een groot belang bij dat de ontwikkelingen die door Almere Poort Oost en Duin worden mogelijk gemaakt niet leiden tot een verslechtering van de parkeergelegenheid.</p> <p>Appellanten hebben echter geen enkel parkeeronderzoek aangetroffen. Een parkeerbalans heeft ook niet ter inzage gelegen. Het kan daarom voor de planwetgever niet duidelijk zijn hoe het met de parkeerdruk in het plangebied en aangrenzende gebieden zit. Appellanten vrezen een parkeerchaos nabij hun appartementen. Dat heeft alles te maken met het feit dat de Marinaweg één van de weinige wegen naar het IJmeer/Markermeer is en voorts sowieso de enige weg is naar de Marina en de appartementen van appellanten. Tel daarbij op dat ook de nieuwe bewoners van Almere Poort Oost en Duin tijd zullen willen doorbrengen op de stranden, in de Marina en op de dijk bij de appartementen van appellanten dan had het op z'n minst op de weg van de planwetgever gelegen om inzicht te verschaffen in de huidige parkeerdruk, de toenemende parkeervraag en de extra parkeerplaatsen die nodig zijn.</p> <p>Daar komt ook nog eens bij dat bijvoorbeeld de bestemmingen Gemengd – 5, Woongebied – 2 en Verkeer (deze drie bestemmingen bevinden zich direct naast de appartementen van appellanten) “al dan niet ondergrondse (on)gebouwde parkeervoorzieningen” toestaan maar dat dat daaraan als voorwaarde wordt verbonden “dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen, als bedoeld in de Bijlage 1 Lijst van parkeernormen en in voldoende laad- en losruimte”.</p> <p>Uit bedoelde Bijlage 1 volgt echter niet wanneer er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losruimte. Uit de desbetreffende planvoorschriften in combinatie met Bijlage 1 volgt voorts niet of parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.</p> <p>Volgens appellanten getuigt het niet van een goede ruimtelijke ordening indien de voorziene nieuwbouw niet zou beschikken over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Appellanten achten de wijze waarop het onderwerp ‘parkeerplaatsen’ is geregeld in de planvoorschriften in combinatie met Bijlage 1 in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Bovendien kan toepassing van Bijlage 1 leiden tot willekeur hetgeen hoogst onwenselijk moet worden geacht. Appellanten verzoeken u vriendelijk om niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin.</p>	
<p>7.4 reactie gemeente: bestemmingsplan Almere Poort Oost en Duin voorziet niet in voldoende parkeergelegenheid</p> <p>In het bestemmingsplan Poort Oost en Duin wordt voorgeschreven dat bij de realisatie van de bestemmingen die een parkeerbehoefte met zich meebrengen deze parkeerbehoefte dient te worden opgelost.</p> <p>Deze voorwaarde is gekoppeld aan het verlenen van de omgevingsvergunning.</p> <p>Het bestemmingsplan schrijft niet voor hoe het parkeren precies moet worden opgelost maar biedt de flexibiliteit om verschillende parkeeroplossingen te realiseren.</p> <p>Belangrijke voorwaarde is dat het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de parkeernorm zoals de gemeente die heeft voorgeschreven.</p> <p>De parkeerregeling in het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om af te kunnen wijken van de parkeernorm en met een parkeerbalans te werken om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen.</p> <p>Deze parkeerbalans wordt bij elke aanvraag omgevingsvergunning in het centrum van Duin geactualiseerd. Daarmee wordt in de praktijk wel degelijk een vinger aan de pols gehouden hoe het zit met de parkeerdruk.</p>	

5. Ambtshalve wijzigingen

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

Aanpassing artikel 11 Gemengd-6 Muiderduin: wijziging van de bestemmingsregeling van Muiderduin en het daar gevestigde tijdelijke openluchttheater Vis à Vis.

Vervallen, raadsbesluit van 20 juni 2019

Aanpassing artikel 37 Algemene Aanduidingsregels, naar aanleiding van het vernieuwde akoestisch onderzoek en het opnemen van de mogelijkheid tot realisatie van een school

Artikel 37.6 Milieuzone-zones wet Milieubeheer 2

Vervallen, raadsbesluit van 20 juni 2019

Artikel 37.7 Milieuzone-zones wet Milieubeheer 3

Vervallen, raadsbesluit van 20 juni 2019

Artikel 37.8 Milieuzone-zones wet Milieubeheer 4

Vervallen, raadsbesluit van 20 juni 2019, voor het deel dat in het gebied van artikel 11 Gemengd-6 Muiderduin is gelegen. Het deel dat in de bestemming 'Woongebied 4' is gelegen blijft gelden. Binnen deze zone geldt het principe dat er alleen geluidsgevoelige objecten onder voorwaarden zijn toegestaan. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het desbetreffende artikel 37.8.1 onder b.

Aanpassing algemene Aanduidingsregels artikel 37 die betrekking hebben op externe veiligheid

De teksten van de Veiligheidszones-vervoer gevaarlijke stoffen en zones rondom propaantanks zijn tekstueel aangepast aan de hand van de laatste inzichten.

Aanpassing algemene Aanduidingsregels die betrekking hebben op de beschermingszones van de IJmeerdijk

Artikel 37.1.1 Vrijwaringszone-dijk 2 wordt als volgt aangepast:

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone-dijk 2' zijn de gronden mede bestemd voor de buitenbeschermingszone rondom een primaire waterkering.

Hiermee wordt de tekst 'Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' is diepe ontgroning niet toegestaan', vervangen, aangezien dit voorschrift maar een heel beperkt deel uit de Keur is en omdat de gemeente het niet kan afdwingen omdat in de vrijwaringszones de regels van het Waterschap gelden.

Aanpassing verbeelding ten behoeve van het aangeven van drie propaantanks die niet in het ontwerp waren opgenomen.

Aanpassing artikel 3 Bedrijventerrein-1 en de verbeelding om perifere detailhandel mogelijk te maken op de kavel van het bedrijventerrein Hogekant waar eerder een mogelijkheid was opgenomen om een hotel te vestigen;

Toestaan Perifere Detailhandel in afwijking van de Detailhandelsvisie Almere 2014 ten behoeve van een sanitair en tegelbedrijf

Een beslispunt bij de vaststelling van de Detailhandelsvisie Almere 2014 was: 'Perifere detailhandel (PDV) slechts toestaan op locaties op bedrijventerreinen waar dit binnen de bestemmingsplannen nu reeds is toegestaan, naast het toestaan in de retailcentra (Doemere, Retail Park Almere Poort en in de toekomst Twentsekant)'.
De keuze voor de beperking van PDV in 2014 naar een aantal locaties werd ingegeven vanuit het feit

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Almere Poort Oost & Duin

dat PDV daardoor tot een betere clustering en concentratie leidt, hetgeen voor consumenten aantrekkelijker is. Daarnaast is concentratie voor de winkeliers aantrekkelijk omdat de bezoekers naar één locatie komen, waardoor combinatiebezoek door de consument kan plaatsvinden.

Inmiddels is het Retailpark Almere Poort van de baan en trekt ook de economie weer aan.

Op te merken is in dit verband is dat Garma BV in haar onlangs verschenen onderzoeksrapport (juli 2017) naar de detailhandel in Almere stelt dat er binnen de PDV sector in de branche 'Wonen' nog voldoende marktruimte is, in de branche 'Doe-Het-Zelf' is er al sprake van een overschot (beiden op stedelijke niveau beschouwd).

De activiteiten van het sanitair- en tegelbedrijf bewegen zich deels tussen deze twee branches, deels er buiten (specifiek sanitair en tegels). Bovendien is een groot deel van de activiteiten te zien als groothandel en niet als (perifere) detailhandel.

Gelet op de aard van de activiteiten van het bedrijf (een vorm van PDV waarin de nadruk ligt op sanitair en tegels met een groot aandeel groothandel), de aantrekkende markt en de gewijzigde omstandigheden sinds de vaststelling van de Detailhandelsvisie is er geen bezwaar tegen het toestaan van PDV op Hogekant tot een maximum van 5.000 m² bvo en alleen op de kavel waar de aanduiding ten behoeve van het toestaan van PDV is opgenomen.

Aanpassing van de bouwregels van artikel 24 Wonen-1, zodat het mogelijk wordt om op daarvoor aangeduide woningen een dakopbouw te realiseren, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Aanpassing Verbeelding

Het tracé van de Europalaan in Poort Oost is niet met een verkeersbestemming maar met een aanduiding op de verbeelding aangegeven, zodat bestemmingsplan meer flexibiliteit biedt de rotonde in de Neonweg.

6. Overzicht wijzigingen

Regels	
Artikel	Wijzigingen
Art 1. Begrippen	1.15 bedrijfsvloeroppervlak 1.32 bruto vloeroppervlak toegevoegd 1.100 peil
Art 2. Wijze van meten	2.5 de hoogte van het oorspronkelijk, aansluitend afgewerkte maaiveld, toegevoegd
Art 3 Bedrijventerrein-1	3.1 a. dienstverlening toegevoegd 3.1 g horeca geschrapt en perifere detailhandel toegestaan 3.3 s. en t parkeerregeling gewijzigd 3.3. a. afwijking bouwhoogte horeca vervallen 3.5 a afwijking voor bedrijven die twee categorieën hoger in de lijst staan
Art 4 Bedrijventerrein-2	4.1 a. dienstverlening toegevoegd 4.1 c. kantoren met een totaal bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van maximaal 15.000 m ² op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein - 2 en Gemengd - 4, waarvan maximaal 11.000 m ² bvo op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein - 2, Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 4, toegevoegd 4.1 r. en s. parkeerregeling aangepast 4.5 a. afwijking voor bedrijven die twee categorieën hoger in de lijst staan
Art 6 Gemengd-1	6.1 v. omvang kantoren aangepast: maximaal 30.000 m ² bvo in Gemengd - 1 en Gemengd - 2 gezamenlijk, waarvan maximaal 11.000 m ² bvo in Gemengd - 1, Gemengd - 2, Bedrijventerrein - 2 en Gemengd - 4 gezamenlijk 6.1 v toegelaten woningen naar 900 6.1y. en z. parkeerregeling gewijzigd
Art 7 Gemengd-2	7.1 w. omvang kantoren aangepast: maximaal 30.000 m ² bvo in Gemengd - 1 en Gemengd - 2 gezamenlijk, waarvan maximaal 11.000 m ² bvo in Gemengd - 1, Gemengd - 2, Bedrijventerrein - 2 en Gemengd - 4 gezamenlijk 7.1 w. toegelaten woningen naar 900 7.1z. en aa. parkeerregeling gewijzigd
Art 8 Gemengd-3	8.1 u. en v. parkeerregeling gewijzigd
Art 9 Gemengd-4	9.1. c. aangepast: kantoren met een totaal bedrijfsvloeroppervlak (bvo) waarvan maximaal 11.000 m ² op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein - 2, Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 4 gezamenlijk; 7.1p. en q.. parkeerregeling gewijzigd
art. 10 Gemengd-5	10.1 y schrappen 10.1 z. en aa. parkeerregeling gewijzigd 10.5 onder lid c,1 het woord 'onderbouwd plan' toevoegen.

art. 11 Gemengd-6	Vervallen, raadsbesluit van 20 juni 2019
Art 12 Gemengd-7	<p>12.1 gewijzigd in:</p> <p>a. dienstverlening in de vorm van een opleidingscentrum met bijbehorende kantoren, conferentieruimten, en trainingsruimten met een omvang van:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. maximaal 15.000 m² bvo in het deel waar een maximale bouwhoogte van 30 meter geldt; 2. maximaal 20.050 m² bvo in het deel waar een maximale bouwhoogte van 45 meter geldt; <p>b. bij het opleidingscentrum behorend gastenverblijf met conferentieruimten en sportfaciliteiten, tot maximaal 22.000 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) in het deel waar een maximale bouwhoogte van 80 meter geldt;</p> <p>12.1 l. en m. parkeerregeling gewijzigd.</p>
Art 14 Groen-2	14.4 Wijzigingsbevoegdheid geschrapt
Art. 15 Horeca	15.1 k. en l parkeerregeling gewijzigd
Art 16 Maatschappelijk	<p>16.1 n. en o. parkeerregeling gewijzigd</p> <p>16.2 Bouwregels, h. aangepast aan standaardregeling voor erfafscheidingen</p>
Art 18 Sport	18.1 n. en o. parkeerregeling gewijzigd

<p>Art 24 Wonen-1</p>	<p>24.1 i. en j. parkeerregeling gewijzigd 24.2 c toegevoegd: c. in afwijking van de onder b. bepaalde maximale bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-afwijkende bouwhoogte' de maximale bouwhoogte van 8 meter worden overschreden tot een maximale bouwhoogte van 11 meter onder voorwaarde dat: 1. de overschrijding bij hoekwoningen maximaal 66% van de oppervlakte van het dakvlak bedraagt, en dat bij linkerhoekwoningen het hoogteaccent aan de linkerkant van de woning wordt gerealiseerd en bij rechterhoekwoningen aan de rechterkant van de woning; 2. de overschrijding bij tussenwoningen maximaal 70% van de oppervlakte van het dakvlak bedraagt en dat het hoogteaccent aan de achterkant van de woning wordt gerealiseerd.</p>
<p>Art 25 Woongebied-1</p>	<p>25.1 w. en x. en y. parkeerregeling gewijzigd</p>
<p>Art 26 Woongebied -2</p>	<p>26.1 x., y. en z. parkeerregeling gewijzigd</p>
<p>Art 27 Woongebied-3</p>	<p>27.1 r. en s. parkeerregeling gewijzigd</p>
<p>Art. 28 Woongebied -4</p>	<p>28.1 r. schrappen. 28.1 r. en s. parkeerregeling gewijzigd</p>
<p>Art. 33 Waterstaat- Waterkering</p>	<p>33.1 e. toegevoegd: voor de bepaling van de begrenzing van deze gronden ten opzichte van de in het gebied aanwezige damwand een afstand van 4 meter geldt ten opzichte van deze damwand en daar waar deze afstand afwijkt en niet exact 4 meter is, een afstand van 4 meter geldt.</p>
<p>37.1.1 Vrijwaringszone- dijk 2</p>	<p>Regel gewijzigd in: Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-dijk2' zijn de gronden mede bestemd voor de buitenbeschermingszone rondom primaire waterkeringen</p>
<p>37.6 Milieuzone – zones wet Milieubeheer 2</p>	<p>Vervallen, raadsbesluit van 20 juni 2019</p>

37.7 Milieuzone zones wet Milieubeheer 3	Vervallen, raadsbesluit van 20 juni 2019
------------------------------------------	------------------------------------------

<p>37.8 Milieuzone – zones wet Milieubeheer 4</p>	<p>Gedeeltelijk vervallen, raadsbesluit van 20 juni 2019</p> <p>37.8.1 Omschrijving gebiedsaanduiding</p> <p>c. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone zones wet Milieubeheer 4' zijn geen geluidsgevoelige objecten toegestaan.</p> <p>d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 37.7.1 onder a. voor geluidsgevoelige objecten onder de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ten noorden van de kavel met de kadastrale aanduiding AMR04F 02297 G 0000 een geluid afscherpende voorziening met een hoogte van tenminste 6 meter is gerealiseerd ten tijde van de in gebruik name van het geluidsgevoelig object, zoals aangegeven in figuur 7 op bladzijde 16 van het rapport van PBTA, “Vis à Vis, Almere, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Kreekbos Zuid” (G120TT1867.R01.3) van 25 oktober 2017 dat in Bijlage 5 Akoestische onderzoek Vis a Vis bij deze regels is opgenomen; 2. de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen de ten hoogste geluidbelasting van 50 dB(A) in de avondperiode en 30 dB(A). etmaalwaarde. <p>37.8.2 Wijzigingsbevoegdheid</p> <p>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'Milieuzone – zones wet Milieubeheer 4' te wijzigen of te verwijderen, indien nieuwe technische inzichten, de verandering van wetgeving of nieuwe rekenmodellen daartoe aanleiding geven en/of de milieuzone-veroorzakende inrichting ter plaatse is gewijzigd of beëindigd.</p>
<p>Verbeelding</p>	
<p>Kaartblad 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-afwijkende bouwhoogte' opgenomen – Milieuzone-4 opgenomen – Ligging propaantank toegevoegd
<p>Kaartblad 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Milieuzone 2-3-4 opgenomen – Ligging propaantank toegevoegd

Kaartblad 4	<ul style="list-style-type: none">- Europalaan gewijzigd van Verkeersbestemming naar aanduiding binnen Woonbestemming- Op Hogekant aanduiding (h) gewijzigd in (detailhandel-perifeer)- Bedrijvenbestemming opgenomen voor rotonde Neonweg- Ligging propaantanks toegevoegd
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

