

Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

Onderwerp

RV-nummer: **RV-13/ 2014**

Vaststelling bestemmingsplan “Almere Hout Noord”

Procedure
Carrousel: 23 januari 2014
Carrousel: 6 februari 2014
Carrousel: 13 februari 2014
Besluitvorming: 13 februari 2014

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	H.J.W. Mulder / B. Scholten
Vragen bij	B. Thier
Dienst	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Telefoon	036 5399621

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan “Almere Hout Noord”, zienswijze nr. 6 niet-ontvankelijk te verklaren, de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen; .
2. Het bestemmingsplan “Almere Hout Noord” gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, conform de bij het raadsbesluit opgenomen wijzigingen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
4. Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP5ACPZ01–vgo1 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen. De verbeelding op papier heeft dezelfde archiefnummer NL.IMRO.0034.BP5ACPZ01–vgo1. De voor het besluit gebruikte ondergrond is bestand NL.IMRO.0034.BPACPZ01–vgo1–ondergrond.dxf..
5. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) hiermee akkoord zijn.

Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

Wet ruimtelijke ordening/Besluit ruimtelijke ordening

- De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen te herzien (artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening).
- Op grond van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan over de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening). Dit is een termijn van orde. Deze termijn wordt voor voorliggend bestemmingsplan niet gehaald: het ontwerp bestemmingsplan heeft in het najaar 2011 ter inzage gelegen.
- Indien een bestemmingsplan de bouw van één of meer woningen mogelijk maakt dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhaal van de kosten van de grondexploitatie (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening).

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-13/ 2014**

- Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, dan wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling bekendgemaakt (artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening).

Crisis- en herstelwet

- Indien een bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt, dan zijn de bestuursprocesrechtelijke voorzieningen van de Crisis- en herstelwet hierop van toepassing (artikel 1.1 lid 1 sub a, in samenhang met Bijlage I, categorie 3.1 van de Crisis- en herstelwet).

Procedure

Carrousel: 23 januari 2014

Carrousel: 6 februari 2014

Carrousel: 13 februari 2014

Besluitvorming: 13 februari 2014

Waarom wordt dit besluit aan de Raad voorgelegd?

Op 20 september 2011 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan "Almere Hout Noord". Na publicatie heeft dit ontwerp ter inzage gelegen van 17 oktober 2011 tot en met 28 november 2011.

Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend door Rijkswaterstaat, het Waterschap Zuiderzeeland, Staatsbosbeheer, de provincie Flevoland en de Kamer van Koophandel. Laatstgenoemde zienswijze is mede-ondertekend door Vereniging Bedrijfskring Almere (VBA), Ondernemers Vereniging Stadshart Almere, Winkeliersvereniging Buitenmere, Winkeliersvereniging Doemere, en de Belangenvereniging Ondernemers Almere Haven. Buiten de termijn heeft Pasmaat Advies namens Mondia Investments n.a.v. de ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan de zienswijze van Mondia Investments op het ontwerp exploitatieplan ook ingediend als zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.

Tevens heeft het ontwerp besluit hogere waarden wegverkeer voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in Almere Hout Noord ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp besluit konden zienswijzen bij het college worden ingediend. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Wij hebben bij besluit van 16 februari 2012 deze "gebiedsgerichte hogere waarden Wet Geluidhinder" vastgesteld. Dit besluit wordt gelijktijdig met de vaststellingsbesluiten van het bestemmingsplan bekend gemaakt.

Op grond van artikel 6.12 Wro, stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast indien het bestemmingsplan bouwplannen mogelijk maakt en indien de kosten nog niet anderszins zijn verzekerd. Omdat er met Staatsbosbeheer nog geen zicht was op afronding van de onderhandelingen over de grondverwerving moest het verhaal en de verevening van de kosten van de grondexploitatie via een exploitatieplan worden verzekerd. Op 28 mei 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerp exploitatieplan "Almere Hout Noord".

Omdat er overeenstemming is bereikt met een Staatsbosbeheer over de grondverwerving en daarmee het verhaal en de verevening van de kosten in de grondexploitatie anderszins is verzekerd, is de noodzaak om een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen komen te vervallen. Bij besluit van 17 december 2013 heeft het college het besluit van 28 mei 2013 waarbij het college heeft ingestemd met het ontwerp exploitatieplan "Almere Hout Noord" en met het ter inzage leggen van het ontwerp exploitatieplan, ingetrokken.

Er is echter wel uitvoering gegeven aan het collegebesluit van 28 mei 2013: het ontwerp exploitatieplan heeft ter inzage gelegen van 10 juni 2013 tot en met 22 juli 2013. Tijdens deze termijn is een zienswijze ingediend door Staatsbosbeheer. Na afloop van de termijn zijn nog drie zienswijzen ontvangen van Beleggingsmaatschappij Mondia Investments op 28 augustus 2013, Buiten-Mere Properties B.V. op 11 september 2013 en CBRE namens namens Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. op 7 oktober 2013.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-13/ 2014**

Deze zienswijzen worden niet behandeld in de procedure van het bestemmingsplan. Het belang om deze zienswijzen van voornoemde reclamanten te beantwoorden is immers met het intrekken van het exploitatieplan komen te vervallen. De bezwaren kunnen echter in grote mate worden weggenomen. Reclamanten ontvangen hierover apart bericht.

Procedure
Carrousel: 23 januari 2014
Carrousel: 6 februari 2014
Carrousel: 13 februari 2014
Besluitvorming: 13 februari 2014

Uw raad moet nu een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij tevens een besluit wordt genomen over de ingediende zienswijzen.

De totstandkoming van dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de "Planuitwerkingsfase" van het Algemeen Ruimtelijk Ontwikkelingsmodel Almere (AROMA).

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

Het doel is te komen tot de vaststelling van een bestemmingsplan voor "Almere Hout Noord" op basis waarvan de woonwijk Nobelhorst en het bedrijventerrein Twentsekant kunnen worden ontwikkeld.

Aan het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan zijn een aantal deelbesluiten gekoppeld waarover uw raad een expliciet besluit dient te nemen. Deze worden hieronder toegelicht.

1. Instemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan "Almere Hout Noord"

In de Nota zienswijzen bestemmingsplan "Almere Hout Noord" zijn de bij uw raad ingediende zienswijzen weergegeven en zijn de zienswijzen die ontvankelijk zijn, van een reactie voorzien. Daarbij is per zienswijze aangegeven of deze aanleiding is om een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan aan uw raad voor te stellen.

Daarnaast zijn ook de ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan in de reactienota opgenomen.

Samengevat zijn de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van die zienswijzen de volgende:

1. **Rijkswaterstaat** heeft als wegbeheerder van de A6 in haar zienswijzen gevraagd om de verkeerseffecten van het plan Hout Noord nader in beeld te brengen, om de gemeentelijke aanname dat door de ontwikkeling van Hout Noord geen negatieve effecten op de doorstroming van het verkeer op de (verdubbelde) A6 zullen optreden nader te onderbouwen.
De gemeente heeft in samenwerking met Rijkswaterstaat door middel van een zogenaamd dynamisch verkeersmodel deze effecten gedetailleerder in beeld kunnen brengen, waarbij nog steeds de conclusie is dat er geen negatieve effecten zullen optreden. Bij brief van 14 februari 2012 heeft Rijkswaterstaat laten weten dat de zienswijzen als afgehandeld kunnen worden beschouwd.
2. Het **Waterschap Zuiderzeeland** heeft in haar zienswijze opmerkingen geplaatst bij de tekst van de toelichting van het bestemmingsplan.
Deze tekst is in overleg met het Waterschap aangepast, waardoor tegemoet is gekomen aan de zienswijzen. Verder is toegezegd dat het Waterschap betrokken blijft bij de verdere ontwikkeling van de wijk.
3. **Staatsbosbeheer** voert in zijn zienswijze punten aan ten aanzien van het Kievitsbos door de verlengde Tussenring, de ruime bestemmingsomschrijving van de bestemming Bos, de instandhouding van de bever en de watervleermuis, de wijzigingsbevoegdheid die het college de mogelijkheid geeft om op drietal plekken stedelijke functies te ontwikkelen in het bos, de ontwikkeling van



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-13/ 2014**

stedelijke functies in de directe nabijheid van het bos, en tenslotte de breedte van de ecologische verbinding Ecozone Hoge Vaart – Lage Vaart.

Aan deze zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen door de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bos iets aan te scherpen, en door een strook op de plankkaart op te nemen aan de zuidkant van het Kievitsbos ten aanzien waarvan in de regels van het bestemmingsplan wordt bepaald dat te zijner tijd met de ontwikkeling van het woongebied aldaar de instandhouding van de functionaliteit van het leefgebied van de (zwaar beschermde) bever en watervleermuis gewaarborgd blijft.

Procedure

Carrousel: 23 januari 2014

Carrousel: 6 februari 2014

Carrousel: 13 februari 2014

Besluitvorming: 13 februari 2014

4. De **Kamer van Koophandel** cs. hebben in hun zienswijze punten aangevoerd over de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft de verwijzing naar provinciaal beleid, het welstandstoezicht op het bedrijventerrein Twentsekant, de toegelaten voorzieningen op Twentsekant en de binnenstedelijke bedrijventerreinen, de mogelijkheid van het ontwikkelen van een detailhandelszone op Twentsekant, het onderwerp duurzaamheid in relatie tot Twentsekant, de fietsverbinding die op Twentsekant zal worden aangelegd om de verbinding met Almere Stad tot stand te brengen en de economische uitvoerbaarheid. Verder worden er aanpassingen van enkele regels gevraagd.

Aan deze zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen door de gevraagde aanpassingen van de toelichting op te nemen. N.a.v. de zienswijze over het faciliteren van de ontwikkeling van een detailhandelszone op Twentsekant wordt gehandeld overeenkomstig de Detailhandelsvisie 2012 en advies De Krom. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

5. De **Provincie Flevoland** attendeert de gemeente in haar zienswijze op het toestaan van windmolens in relatie tot de provinciale beleidsregel Windmolens 2008.

Hierover heeft inmiddels (bestuurlijk) overleg plaatsgevonden waarmee tegemoet is gekomen aan deze zienswijze, dat wil zeggen dat er in Nobelhorst en op het bedrijventerrein Twentsekant slechts kleinschalige windmolens worden toegelaten. Plaatsing van grootschalige windturbines is op basis van het bestemmingsplan "Almere Hout Noord" niet mogelijk aangezien de ruimtelijke inpassing hiervan nader moet worden bestudeerd en gemotiveerd. Bij deze studie is de provincie ook betrokken.

6. **Pasmaat Advies** heeft namens **Mondia Investments** n.a.v. de ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan de zienswijze van Mondia Investments op het ontwerp exploitatieplan ruim buiten de termijn ook ingediend als zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan. Reclamant heeft geen grond aangegeven voor het oordeel dat sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. Voorgesteld wordt deze zienswijze niet ontvankelijk te verklaren en niet mee te nemen in de behandeling van de zienswijzen.

De ambtshalve aanpassingen die worden voorgesteld, zijn enerzijds noodzakelijk door voortschrijdend inzicht en tussentijdse ontwikkelingen en anderzijds ter verhoging van de juridische kwaliteit van de regels.

Een van de belangrijkste ambtshalve wijzigingen betreft het schrappen van de "lijst met parkeernormen" die in de regels was opgenomen voor het woongebied. Gebleken is dat de regeling in de gemeentelijke bouwverordening voldoende is en ook flexibel is, waardoor een aanvullende regeling in het bestemmingsplan niet nodig is.

Er zijn een aantal wijzigingen in de regels opgenomen om het wonen in combinatie met het houden van paarden mogelijk te maken. Tevens zijn hier regels aan verbonden om de overlast voor omwonenden te voorkomen.



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-13/ 2014**

Er is een duidelijker koppeling gemaakt in de regels die betrekking hebben op de aanleg van wegen en de bouw van woningen en de voorwaarden waaronder de “gebiedsgerichte hogere waarden Wet Geluidhinder” is verleend.

Tenslotte is de toelichting op enkele punten aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en de wijzigingen in de regels. Tevens is het beleidshoofdstuk geactualiseerd omdat in de afgelopen periode een aantal beleidsnota's waar naar wordt verwezen zijn herzien.

Voor een volledige weergave van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar bijgevoegde “Nota zienswijzen”.

Procedure

Carrousel: 23 januari 2014

Carrousel: 6 februari 2014

Carrousel: 13 februari 2014

Besluitvorming: 13 februari 2014

3. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

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

4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;

De raad wordt voorgesteld om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. Het is voor voorliggend bestemmingsplan wettelijk niet voorgeschreven om een exploitatieplan vast te stellen. De kosten van de grondexploitatie zijn immers door verklaringen van alle andere grondeigenaren van het plangebied (Staatsbosbeheer, RVOB en het Waterschap) anderszins verzekerd. Daarnaast is het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk, noch zijn het stellen van eisen regels of een uitwerking van regels voor o.a. het bouwrijp maken noodzakelijk.

De procedure om voor voorliggend bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen is echter wel doorlopen. Hieronder volgt een nadere toelichting op dit punt:

Bij besluit van 28 mei 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerp exploitatieplan Almere Hout Noord en de ter inzage legging van dit plan. Hiertoe heeft het college besloten omdat op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens een besluit neemt om een exploitatieplan vast te stellen tenzij de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Ten tijde van dit ontwerpbesluit van het college waren de onderhandelingen met Staatsbosbeheer nog gaande en was er geen zicht op afronding. Inmiddels is een overeenkomst gesloten met Staatsbosbeheer op grond waarvan de gemeente in staat wordt gesteld om de gronden waarop bouwplannen zijn voorzien te verwerven. Met twee andere grondeigenaren in het plangebied (Waterschap Zuiderzeeland en het RVOB) is al eerder overeenstemming over de aankoop van de benodigde gronden ten behoeve van de realisatie van de gewenste bouwplannen bereikt, zodat vergoeding van de kosten van de grondexploitatie van het plan anderszins verzekerd zijn. Daarnaast is aan de overige punten van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening voldaan zodat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Er is geen noodzaak om een tijdvak of zonering aan te brengen, noch is het noodzakelijk voor het stellen van eisen, regels of een uitwerking voor de kosten van o.a. het bouwrijp maken (vereiste van artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder b en c, van de Wet ruimtelijke ordening).

Er is al uitvoering gegeven aan het besluit van 28 mei 2013. Het ontwerp exploitatieplan heeft namelijk zes weken ter inzage gelegen vanaf maandag 10 juni 2013 (tot en met maandag 22 juli 2013).

Tijdens deze termijn is er een zienswijze ingediend door Staatsbosbeheer. Na afloop van de termijn zijn nog drie zienswijzen ontvangen van Beleggingsmaatschappij Mondia



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

Investments op 28 augustus 2013, Buiten-Mere Properties B.V. op 11 september 2013 en CBRE namens Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. op 7 oktober 2013. Staatsbosbeheer heeft haar zienswijze op 10 december 2013 ingetrokken.

RV-nummer: **RV-13/ 2014**

Het college heeft op 17 december 2013 haar besluit van 28 mei 2013 waarbij zij heeft ingestemd met het ontwerp exploitatieplan Hout Noord en het ter inzage leggen van het plan, ingetrokken.

Procedure

Carrousel: 23 januari 2014

Carrousel: 6 februari 2014

Carrousel: 13 februari 2014

Besluitvorming: 13 februari 2014

Deze zienswijzen worden niet behandeld in de procedure van het bestemmingsplan. Het belang om deze zienswijzen van voornoemde reclamanten te beantwoorden is immers met het intrekken van het exploitatieplan komen te vervallen.

5. Het planidentificatienummer vaststellen

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

6. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken

Indien uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dan mag het besluit tot vaststelling pas zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt. Dit biedt Gedeputeerde Staten (GS) en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) de mogelijkheid om eventueel een reactieve aanwijzing te geven aan de raad met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan alleen eerder bekend worden gemaakt indien GS en IenM hiervoor toestemming geven. Het verzoek om eerdere bekendmaking ten aanzien van GS en IenM is derhalve expliciet opgenomen in het vaststellingsbesluit. Indien GS en IenM de bovengenoemde toestemming geven dan kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt. Hiermee kan de proceduretijd van het bestemmingsplan worden verkort.

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

Na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit van 16 februari 2012 “gebiedsgerichte hogere waarden Wet Geluidhinder”, worden het bestemmingsplan en het besluit van 16 februari 2012 “gebiedsgerichte hogere waarden Wet Geluidhinder” zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarbij de Crisis- Herstelwet van toepassing is. Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven wat dit betekent voor dit bestemmingsplan.

De Crisis- en Herstelwet van toepassing

Het bestemmingsplan “Almere Hout Noord” wordt de realisatie van een woonwijk met bijbehorende voorzieningen en een bedrijventerrein mogelijk gemaakt.

In de Crisis- en herstelwet (Bijlage 1, categorie 3.1) is de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied aangemerkt als één van de categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten waarop de bestuursprocesrechtelijke voorzieningen van de Crisis- en herstelwet (afdeling 2 van hoofdstuk 1) van toepassing zijn. Kort samengevat houdt dit voor dit bestemmingsplan onder andere in dat:



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-13/ 2014**

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

Procedure
Carrousel: 23 januari 2014
Carrousel: 6 februari 2014
Carrousel: 13 februari 2014
Besluitvorming: 13 februari 2014

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

Onherroepelijk bestemmingsplan

Na afronding van de eventuele beroepsprocedure is het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen er omgevingsvergunningen worden verleend.

Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan daags na afloop van de termijn waarbinnen beroep had kunnen worden ingesteld onherroepelijk.

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

De ontwikkeling van de wijk Nobelhorst en het bedrijventerrein Twentsekant.

Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

Het opstellen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan wordt bekostigd vanuit de grondexploitatie voor het plangebied Almere Hout Noord.

Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

Een alternatief is geen bestemmingsplan vaststellen.

In dat geval ontbreekt de juridische planologische onderbouwing om het gebied te kunnen ontwikkelen.

Op basis van de bestemmingsplannen uit 1983 is de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk en bedrijventerrein niet mogelijk.

Bijlagen

- Nota zienswijzen bestemmingsplan "Almere Hout Noord"
- Vast te stellen bestemmingsplan
- Toelichting op bestemmingsplan
- Plankaart

Gemeente Almere



Voorstel aan de Gemeenteraad

Invullen door Raadsgriffie

- Besluit hogere waarden

RV-nummer: **RV-13/ 2014**

Achterliggende stukken

- Ontwerp bestemmingsplan “Almere Hout Noord”
- Collegevoorstel “Vaststelling bestemmingsplan Almere Hout Noord” en besluit d.d. 7 januari 2014

Procedure

Carrousel: 23 januari 2014

Carrousel: 6 februari 2014

Carrousel: 13 februari 2014

Besluitvorming: 13 februari 2014



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan “Almere Hout Noord”

RV-nummer: RV-13/ 2014

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

- 1) In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan “Almere Hout Noord”, met dien verstande dat aan paragraaf 3 Ambtshalve aanpassingen worden toegevoegd de wijzigingen in de regels zoals opgenomen in het amendement Bestemmingsplan Almere Hout Noord en windmolens op bedrijventerreinen (RG-27) zienswijze nr. 6 niet-ontvankelijk te verklaren, de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
- 2) Het bestemmingsplan “Almere Hout Noord” gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform het raadsvoorstel en overeenkomstig de in het Amendement Bestemmingsplan Almere Hout Noord en windmolens op bedrijventerreinen (RG-27) opgenomen wijzigingen.
- 3) Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4. Wet ruimtelijke ordening;
- 4) Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP5ACPZ01-vgo1 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen. De verbeelding op papier heeft dezelfde archiefnummer NL.IMRO.0034.BP5ACPZ01-vg01. De voor het besluit gebruikte ondergrond is bestand NL.IMRO.0034.BPACPZ01-vg01-ondergrond.dxf.
- 5) Het vaststellingsbesluit eerder bekendmaken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) hiermee akkoord zijn.

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen (behorende bij beslispunt 3) in de Regels van het bestemmingsplan “Almere Hout Noord” vastgesteld:

Artikel 1 Begrippen

er wordt een begrip voor “ grondgebonden agrarisch gebruik” toegevoegd;

Artikel 4 Bedrijventerrein

onder 4.1, h wordt de mogelijkheid voor “weidegang voor paarden” verwijderd en verplaatst naar artikel 10 Leiding-Water;

Artikel 5 Bos

- onder 5.1, h wordt “agrarische bedrijfsvoering” gewijzigd in “agrarische gebruik”;
- onder 5.5 onder g worden de verwijzingen respectievelijk 5.1 s, 5.1 t, 5.1 u;

Artikel 8 Woongebied:

- aan 8.1 wordt toegevoegd: “ter plaatse van de aanduiding "natuurwaarde", met de inrichting van het woongebied rekening dient te worden gehouden met de (eventuele) –ter plaatse en in het aangrenzende gebied met de bestemming Bos- aanwezigheid van de bever en de watervleermuis, in die zin dat de



instandhouding van de functionaliteit van het leefgebied van deze soorten gewaarborgd blijft”.

- onder 8.7 wordt opgenomen dat het college bevoegd is om : de aanduiding "natuurwaarde", genoemd onder 8.1 aa. te verwijderen indien blijkt dat de bever en de watervleermuis niet meer aanwezig zijn ter plaatse en in het aangrenzende gebied met de bestemming Bos.

Artikel 9 Bedrijventerrein-Uit te werken

onder 9.1, m wordt de mogelijkheid voor “weidegang voor paarden” verwijderd en verplaatst naar artikel 10 Leiding–Water;

Artikel 10 Leiding –Water

onder 10.1 wordt opgenomen “Op deze gronden is tevens weidegang toegestaan”.

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen op de verbeelding voorgesteld:

Er wordt een aanduiding “natuurwaarde” opgenomen in een strook ter breedte van 40 meter binnen de bestemming Woongebied die is gelegen aan de zuidzijde van het Kievitsbos.

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen (behorende bij besispunt 2.) in de Regels van het bestemmingsplan “Almere Hout Noord” vastgesteld:

Artikel 1 Begrippen

- er wordt een begrip voor “geurbronnen”, “gevel”, “gevellijn”, “verblijfsgebied”, “voorgevel” en “waterwoning” toegevoegd;
- aan het begrip “hobymatig houden van paarden” wordt toegevoegd dat “geen sprake mag zijn van een vergunningplichtige inrichting ingevolge de Wet milieubeheer, en er geen activiteiten voor en door derden worden uitgevoerd.”;
- het begrip “woonwerkenheid” wordt aangepast in die zin dat de bepaling dat “het werkgedeelte qua oppervlakte groter is (dan wel gelijk is aan) het woongedeelte” wordt geschrapt.

Artikel 2 Wijze van Meten

hier wordt toegevoegd hoe “afstanden”, “afstanden tussen bouwwerk en zijdelingse perceelgrens” en de “afstanden tussen bouwwerken onderling”, worden gemeten;

Artikel 4 Bedrijventerrein

- de bepaling onder 4.1 c. wordt ondergebracht onder 4.6 Afwijken van de gebruiksregels;
- onder 4.1, t wordt het gedeelte “waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Parkeernormen Hout Noord dienen te worden aangehouden” geschrapt;
- onder 4.2, c wordt de bepaling “indien de gebouwen niet aaneen worden gebouwd dient de onderlinge afstand tussen de gebouwen minimaal 3 meter te bedragen” geschrapt;
- onder 4.2, d wordt de maximale bouwhoogte verhoogd van 10 naar 12 meter;
- onder 4.2 e wordt de bepaling “de maximale vloeroppervlakte 50% van de brutovloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw mag bedragen, echter met een maximale inhoud van 500m³” geschrapt.

Artikel 6 Verkeer

- onder 6.1 wordt toegevoegd: “de voorwaarden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 5 Afstemmings- en ontheffingsregels Wgh gelden”;

Artikel 7 Water



- onder 7.1, l wordt toegevoegd: “waarbij de voorwaarden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 5 Afstemmings- en ontheffingsregels Wgh gelden”;
- onder 7.1, g worden ook “geluidwerende voorzieningen” opgenomen;
- onder 7.2 wordt onder de bouwregels opgenomen dat “geluidwerende voorzieningen een bouwhoogte van 9 m mogen hebben”

Artikel 8 Woongebied

- onder 8.1, c wordt “wonen in combinatie met het hobbymatig houden van paarden met inbegrip van weidegang” toegevoegd;
- de bepaling onder 8.1 f. wordt ondergebracht onder 8.7 Wijzigingsbevoegdheid;
- de bepaling onder 8.1 v “voor woningen, woonzorgvoorzieningen en woonwerkenheden de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Parkeernormen Hout Noord dienen te worden aangehouden” wordt verwijderd;
- de bepaling onder 8.1 w “voor zelfstandige bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke, culturele en op ontspanning gerichte-, sport- en overige voorzieningen die bouwkundig afgescheiden van woningen worden gerealiseerd” wordt vervangen door “voor bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke-, culturele en op ontspanning gerichte-, sport- en overige voorzieningen geldt dat op eigen terrein dient te worden voorzien in ruimte voor laden en lossen en ruimte voor parkeren voor zowel eigen medewerkers als bezoekers”;
- na 8.1 onder w wordt toegevoegd: “voor het wonen in combinatie met het hobbymatig houden van paarden, zoals opgenomen onder 8.1 c een afstand geldt van 30 meter vanaf de aanwezige geurbronnen tot voor bebouwing in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen die geen onderdeel uitmaken van deze specifieke vorm van wonen, onder voorwaarden dat:
 - de afstand vanaf de geurbron tot voor bebouwing in aanmerking komende gronden geldt op het (bouw)perceel waar de geurbron aanwezig is;
 - er maximaal 5 paarden per woningbouwproject zoals genoemd onder 8.1 c, mogen worden gehouden;”
- onder 8.1 bb. wordt het tweede gedeelte van de zin “danwel de verkregen hogere waarde, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 5 Afstemming- en Ontheffingsregels Wgh en de daarin opgenomen eisen” gewijzigd in “:danwel de toe te kennen hogere waarde overeenkomstig de bij besluit d.d. 16 februari 2012 vastgestelde gebiedsgerichte hogere waarde en de daaraan gekoppelde voorwaarden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 5 Afstemming- en Ontheffingsregels Wgh”;
- Onder 8.2 a. onder de eerste kolom “aantal woningen totaal” wordt “minimaal 3.800 maximaal 5.000” vervangen door “maximaal 5.000”;
- Onder 8.2 b. wordt vervangen door: “bouwregels voor bedrijfswoningen, woonwerkenheden, bedrijven en kantoren, horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke-, culturele en op ontspanning gerichte-, sport- en overige voorzieningen, genoemd onder 8.1 d,e,f,g” en de volgende tabellen: “

omvang	omvang	omvang	omvang	verschijningsvorm
bedrijven en kantoren	bedrijven en kantoren tot 150 m ²	horeca, detailhandel, dienstverlening	voorzieningen	bedrijfswoningen, woonwerkenheden, genoemd onder 8.1 d
maximaal	8.500 m ² bvo	10.000 m ² bvo	40.000 m ² bvo	vrijstaand, twee aaneen, in



Raadsbesluit

Invullen door Raadsgriffie

15.000 m ² bvo			7.200 m ² grond tbv speelplekken	een rij, opgenomen in een bedrijf
------------------------------	--	--	--	--------------------------------------

RV-nummer: RV-13/ 2014

verschijnings- vorm bedrijven en voorzieningen, genoemd onder 8.1 e,f,g	bouwhoogte	bouwhoogte indien opgenomen in gestapelde woningen, danwel aanpandig aan woningen
vrijstaand, twee aan een, aanpandig aan woningen, opgenomen in gestapelde woningen	16 meter, 35% van deze gebouwen mag een hogere bouwhoogte hebben	de toegestane bouwhoogte van de desbetreffende (gestapelde) woningen

“

- Onder 8.2 c wordt “bouwregels openbaar gebied” vervangen door “bouwregels groenvoorzieningen en water, verblijfsgebied, en de aanduiding verkeer genoemd onder 8.1 k, m en z”
- onder 8.3 a wordt de bepaling “Indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd dient de onderlinge afstand tussen de gebouwen minimaal 3 meter te bedragen” verwijderd;
- onder 8.3 wordt toegevoegd:
Ten aanzien van bebouwing ten behoeve van woningen in combinatie met hobbymatig houden van paarden (8.1 onder c) geldt verder dat:
 1. de afstand op het perceel waar een paardenbak aanwezig is, tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende aangrenzende gronden tenminste 30 meter moet bedragen;
 2. de oppervlakte van een mestplaat of de inhoud van een mestbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden maximaal 20m² respectievelijk 10m³ mag bedragen.
- onder 8.4 worden de bepalingen onder b. en c. vervangen door “ lid 8.1 t voor het afwijken van laden en lossen op eigen terrein onder voorwaarden dat er voldoende ruimte is op het aangrenzende verblijfsgebied voor laden en lossen en indien dit niet ten koste gaat van parkeerruimte in de omgeving” en “;lid 8.1, onder t, voor het afwijken van parkeren op eigen terrein mits uit een gemeentelijke parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied of anderszins aanwezig is voor de gevraagde functie”;
- artikel 8.4 onder f, wordt vervangen door “ lid 8.1 onder i. ten behoeve van de bouw van windinstallaties voor het opwekken van duurzame energie, mits:
 1. de windinstallaties worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw;
 2. de toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen met maximaal 3 meter wordt overschreden;
 3. de rotordiameter van de windinstallaties maximaal 2 meter bedraagt.”

Artikel 9 Bedrijventerrein-Uit te werken

- onder 9.1 w. wordt de bepaling “waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Parkeernormen Hout Noord dienen te worden aangehouden”, geschrapt;
- onder 9.2 wordt de bepaling “tevens dient te worden opgenomen dat ten aanzien van bedrijfswoningen geldt dat de maximale bruto vloeroppervlakte 50% van de



brutovloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw mag bedragen, echter met een maximale inhoud van 500m³ geschrapt;

- onder 9.2 wordt “de geldende dubbelbestemmingen zoals genoemd in 9.1 y,z,aa, ab en functieaanduidingen zoals genoemd in 9.1 ac en ad dienen te worden opgenomen in het desbetreffende uitwerkingsplan.” vervangen door “de dubbelbestemmingen zoals genoemd in 9.1 w "Leiding-Water", x "Waarde-Archeologie 2", en y "Waarde-Archeologie 3" en de aanduidingen zoals genoemd onder 9.1 z "verkeer" en aa."infrastructuur" dienen te worden opgenomen in het desbetreffende uitwerkingsplan;”;
- onder 9.2 wordt toegevoegd: “er dient een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen voor het wijzigen van de bij deze regels behorende Bijlage 4 Staat van Horeca-activiteiten voor horeca bedrijven die niet in deze Staat zijn genoemd en die wat betreft de belasting van het omringende woongebied gelijk zijn aan de typen bedrijven die in de Staat zijn genoemd;”
- onder 9.4 onder b. wordt “toekomstig” vervangen door “concept”.

Artikel 18 Overige regels wordt de volgende tekst toegevoegd:

18.1 Het artikel 2.5.30.Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen, uit de bouwverordening van de gemeente Almere is aanvullend van toepassing.

18.2 Daar waar in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp (17 oktober 2011) van dit bestemmingsplan.

Ambtshalve wordt de volgende wijziging (behorende bij beslistpunt 2.) in de verbeelding van het bestemmingsplan “Almere Hout Noord” vastgesteld:

De noordelijke plangrens ter hoogte van de toekomstige fietsbrug wordt aangepast, zodat het uit het ontwerp gesneden gedeelte weer in het bestemmingsplan Almere Hout Noord wordt meegenomen.

Geamendeerd besluit:

Wijziging in de regels:

Artikel 1.70 nutsvoorzieningen

- schrappen het woord “windmolens”

Artikel 3 Bedrijf:

- onder 3.1 toevoegen “e. nutsvoorzieningen en windmolens” en ‘e.’ te wijzigen in ‘f.’;
- onder 3.2. i. “windmolens, zonnecollectoren en zonnepanelen: bouwhoogte maximaal 4 meter bij een dakopstelling en maximaal 15 meter bij een grondopstelling” het woord “windmolens” schrappen.
- toevoegen: “3.3 Afwijken van Bouwregels Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in: a. lid 3.2, onder i, ten behoeve van de bouw van windmolens, mits:
 1. de windmolens worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw;
 2. de toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen met maximaal 3 meter wordt overschreden;
 3. de rotordiameter van de windmolens maximaal 2 meter bedraagt.”
 - en ‘3.3’ te wijzigen in ‘3.4’.

Artikel 4 Bedrijventerrein:

- artikel. 4.3. h. “windmolens, zonnecollectoren en zonnepanelen een bouwhoogte van maximaal 8 meter bij een dakopstelling en maximaal 15 meter bij een grondopstelling mogen hebben” schrappen.



Raadsbesluit

Invullen door Raadsgriffie

RV-nummer: **RV-13/ 2014**

- onder 4.4 Afwijken van Bouwregels Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde, toevoegen: “e. lid 4.1, onder f, ten behoeve van de bouw windmolens, mits:
 1. de windmolens worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw;
 2. de toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen met maximaal 3 meter wordt overschreden;
 3. de rotordiameter van de windmolens maximaal 2 meter bedraagt.”

Artikel 9 Bedrijventerrein – Uit te werken

- in artikel 9.1. k schrappen “met een maximale bouwhoogte van 8 meter bij een dakopstelling en 15 meter bij een grondopstelling”.
- onder 9.2 Uitwerkingsregels toevoegen: “9.2 o. er dienen bouwregels te worden opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarbij de specifieke bouwregels onder artikel 4.3 worden overgenomen.
- onder 9.2 Uitwerkingsregels, toevoegen: “9.2 p. er dient te worden opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.2 o. voor het toestaan van de bouw van windmolens, mits:
 1. de windmolens worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw;
 2. de toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen met maximaal 3 meter wordt overschreden;
 3. de rotordiameter van de windmolens maximaal 2 meter bedraagt.”

Wijziging in de toelichting:

In paragraaf 5.5.6 Energie en duurzaam bouwen:

- De zinsnede “De plaatsing van kleinere windmolens (tot een hoogte van 15 meter) zijn toegestaan op het bedrijventerrein“ schrappen.
- Aan de zinsnede “Binnen de bestemming voor de woonwijk zijn via een afwijkingsbevoegdheid kleinschalige windinstallaties toegestaan” na “woonwijk” toevoegen “en de bedrijfsterreinen”.
- In de zinsnede “De regels in het bestemmingsplan beperken de hoogte van kleinschalige windmolens in principe tot 4 m boven het hoogste punt van het dak bij woonbestemmingen of tot 8 m bij bedrijfsgebouwen, danwel 15 m vanaf maaiveld” de woorden “of tot 8 m bij bedrijfsgebouwen, danwel 15 m vanaf maaiveld” schrappen.

Almere, 13 februari 2014

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

J.D. Pruijm

A. Jorritsma – Lebbink

NB. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit. Na afloop van de termijn van 6 weken kunnen geen nieuwe

Gemeente Almere



Raadsbesluit

Invullen door Raadsgriffie

beroepsgronden meer worden aangevoerd. In het beroep moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

RV-nummer: **RV-13/ 2014**

Gemeente Almere



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

Voorblad

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Boudewijn Thier
(036) 539 96 21
Verseon DSO/2013/3225578svdz
20 december 2013
Pagina 1/9

Onderwerp	Bestemmingsplan Almere Hout Noord	
Programma	Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling	Economische Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s)	H.J.W. Mulder	B. Scholten
Soort Stuk	Bespreekstuk	
Voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none">1. Het besluit van het college van 28 mei 2013 waarbij is ingestemd met het ontwerp exploitatieplan “Almere Hout Noord”, en is ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp exploitatieplan “Almere Hout Noord” conform artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in te trekken.2. De raad voor te stellen:<ol style="list-style-type: none">a. In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan “Almere Hout Noord”, zienswijze nr. 6 niet-ontvankelijk te verklaren, de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;b. Het bestemmingsplan “Almere Hout Noord” gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform het raadsvoorstel vast te stellen;c. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;d. Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP5ACPZ01–vgo1 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen. De verbeelding op papier heeft dezelfde archiefnummer NL.IMRO.0034. BP5ACPZ01–vg01. De voor het besluit gebruikte ondergrond is het bestand NL.IMRO.0034.BPACPZ01–vg01–ondergerond.dxf.e. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken dan na zes weken na vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu hiermee akkoord zijn.	

Parafen:

Portefeuillehouder

b/a M. Pol, 20 december 2013

Gemeente Almere



Bestuurlijke Planning

Richtdatum in college 7 januari 2014
Richtdatum in carrousel en raad

Directeur
G. Blom, 20 december 2013

Bestuurlijke Besluitvorming

Behandeld in collegevergadering op 7 januari 2014
Behandeld in Politieke markt op
Raadsbesluit op

Dienstcontroller
P. Beumer, 20 december 2013

Bijlagen

- B&W Bericht
- Nota zienswijzen bestemmingsplan “Almere Hout Noord”
- Raadsvoorstel- en Besluit
- Vast te stellen bestemmingsplan “Almere Hout Noord”

Concerntoetser
M. Reeuwijk, 20 december 2013



Aanleiding

Op 20 september 2011 heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan “Almere Hout Noord”. Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken van 17 oktober 2011 tot en met 28 november 2011 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend door Rijkswaterstaat, het Waterschap Zuiderzeeland, Staatsbosbeheer, de Provincie Flevoland en de Kamer van Koophandel. Laatstgenoemde zienswijze is mede-ondertekend door Vereniging Bedrijfskring Almere (VBA), Ondernemers Vereniging Stadshart Almere, Winkeliersvereniging Buitenmere, Winkeliersvereniging Doemere, en de Belangenvereniging Ondernemers Almere Haven. Buiten de termijn heeft Pasmaat Advies namens Mondia Investments n.a.v. de ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan de zienswijze van Mondia Investments op het ontwerp exploitatieplan ook ingediend als zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.

Omdat er overeenstemming is bereikt met een Staatsbosbeheer over het verhaal van de kosten van de grondexploitatie van de gronden is de noodzaak om een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen komen te vervallen. Voorgesteld wordt dan ook om het besluit van het college van 28 mei 2013 waarbij het college heeft ingestemd met het ontwerp exploitatieplan “Almere Hout Noord” en is ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp exploitatieplan, in te trekken (beslispunt 1).

Er is uitvoering gegeven aan het collegebesluit van 28 mei 2013: het ontwerp exploitatieplan heeft ter inzage gelegen van 10 juni 2013 tot en met 22 juli 2013. Tijdens deze termijn is een zienswijze ingediend door Staatsbosbeheer. Na afloop van de termijn zijn nog drie zienswijzen ontvangen van Beleggingsmaatschappij Mondia Investments op 28 augustus 2013, Buiten-Mere Properties B.V. op 11 september 2013 en CBRE namens namens Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. op 7 oktober 2013. Deze zienswijzen worden niet behandeld in de procedure van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn buiten de termijn ingediend. Daarnaast is het belang om deze zienswijzen van voornoemde reclamanten te beantwoorden met het intrekken van het exploitatieplan komen te vervallen.

De raad dient nu te beslissen over de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan, de voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van deze zienswijzen, de ambtshalve voorgestelde wijzigingen en over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan heeft het ontwerp besluit hogere waarden wegverkeer voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in Almere Hout Noord gedurende 6 weken van 17 oktober 2011 tot en met 28 november 2011 ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp besluit konden zienswijzen bij uw college worden ingediend. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Bij besluit van 16 februari 2012 zijn deze “gebiedsgerichte hogere waarden Wet Geluidhinder” vastgesteld. Dit besluit wordt gelijktijdig met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Almere Hout Noord bekendgemaakt.

De totstandkoming van een bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de “Planuitwerkingsfase” van het Algemeen Ruimtelijk Ontwikkelingsmodel Almere (AROMA).



Dit voorstel is op 17 december 2013 in de collegevergadering behandeld, maar wordt opnieuw ingebracht, omdat er aan het raadsbesluit dat op 17 december jl. is voorgelegd enkele ambtshalve wijzigingen zijn toegevoegd.

Deze wijzigingen waren wel opgenomen in het bestemmingsplan dat op 17 december jl aan uw college is voorgelegd.

In het raadsbesluit zijn toegevoegd de wijzigingen in: Art. 6, Art. 7: 1e bullit, Art. 8: 4e bullit en een wijziging op de plankkaart. Verder zijn toegevoegd Art. 1: 2e bullit, Art. 4: 1e bullit, Art. 8: 4e, 7e, 8e, 9e, 12e,15e en 16e bullit met ondergeschikte aanpassingen in betreffende reeds opgenomen planregels.

Alternatieven en voorgestelde keuze Een alternatief van beslispunt 1 is om het besluit van 28 mei 2013 niet in te trekken. Dit heeft tot gevolg dat de gestarte procedure formeel niet is afgerond. Het ontwerpbesluit blijft dan in het luchtledige hangen.

Een alternatief voor beslispunten 3 en volgende is het bestemmingsplan niet te laten vaststellen. In dat geval ontbreekt de juridisch planologische onderbouwning om Nobelhorst en het bedrijventerrein Twentsekant te ontwikkelen. Op basis van de bestemmingsplannen uit 1983 is de ontwikkeling niet mogelijk en kunnen geen omgevingsvergunningen worden verleend wegens strijd met het bestemmingsplan.

Een tweede alternatief is het bestemmingsplan \ ongewijzigd te laten vaststellen. In dat geval wordt voorbijgegaan aan de ingediende zienswijzen. Indien de ambtshalve aanpassingen niet worden doorgevoerd zijn de toelichting en de regels op een aantal punten niet voldoende gemotiveerd of onduidelijk.

Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen. Hiermee wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijzen en de juridische kwaliteit van de toelichting en de regels wordt verhoogd.

Toelichting op beslispunten

1. Het collegebesluit van 28 mei 2013 waarbij is ingestemd met het ontwerp exploitatieplan “Almere Hout Noord” in te trekken.

Bij besluit van 28 mei 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerp exploitatieplan Almere Hout Noord en de ter inzage legging van dit plan. Hiertoe heeft het college besloten omdat op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens een besluit neemt om een exploitatieplan vast te stellen tenzij de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Ten tijde van dit ontwerpbesluit van het college waren de onderhandelingen met Staatsbosbeheer nog gaande en was er geen zicht op afronding. Inmiddels is een overeenkomst gesloten met Staatsbosbeheer op grond waarvan de gemeente in staat wordt gesteld om de gronden waarop bouwplannen zijn voorzien te verwerven. Met twee andere grondeigenaren in het plangebied (Waterschap Zuiderzeeland en het RVOB) is al eerder overeenstemming over de aankoop van de benodigde gronden ten behoeve van de realisatie van de gewenste bouwplannen bereikt, zodat vergoeding van de kosten van de grondexploitatie van het plan anderszins verzekerd zijn. De raad kan worden voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen. Er is geen noodzaak om een tijdvak of zoning aan te brengen, noch is het noodzakelijk voor het stellen van eisen, regels of een uitwerking voor de kosten van o.a. het bouwrijp maken (vereiste van artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder b en c, van de Wet ruimtelijke ordening).

Er is al uitvoering gegeven aan het besluit van 28 mei 2013. Het ontwerp exploitatieplan heeft namelijk zes weken ter inzage gelegen vanaf maandag 10 juni 2013 (tot en met maandag 22 juli 2013).

Tijdens deze termijn is er een zienswijze ingediend door Staatsbosbeheer. Na afloop van de termijn zijn nog drie zienswijzen ontvangen van Beleggingsmaatschappij Mondia Investments op 28 augustus 2013, Buiten-Mere Properties B.V. op 11 september 2013 en CBRE namens Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. op 7 oktober 2013.

Gemeente Almere



Deze zienswijzen worden niet behandeld in de procedure van het bestemmingsplan. Het belang om deze zienswijzen van voornoemde reclamanten te beantwoorden is immers met het intrekken van het exploitatieplan komen te vervallen. De bezwaren kunnen echter in grote mate worden weggenomen. Reclamanten ontvangen hierover apart bericht.

2. De raad voor te stellen:

a. In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan “Almere Hout Noord”

In de Nota zienswijzen bestemmingsplan “Almere Hout Noord” zijn de ingediende zienswijzen weergegeven en zijn de zienswijzen die ontvankelijk zijn, van een reactie voorzien. Tevens is daarbij per zienswijze aangegeven of deze aanleiding is om een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan aan de raad voor te stellen.

Daarnaast zijn ook de ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan in de Nota zienswijzen opgenomen.

Samengevat zijn de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van die zienswijzen de volgende:

1. **Rijkswaterstaat** heeft als wegbeheerder van de A6 in haar zienswijzen gevraagd om de verkeerseffecten van het plan Hout Noord nader in beeld te brengen, om de gemeentelijke aanneming dat door de ontwikkeling van Hout Noord geen negatieve effecten op de doorstroming van het verkeer op de (verdubbelde) A6 zullen optreden nader te onderbouwen.

De gemeente heeft in samenwerking met Rijkswaterstaat door middel van een zogenaamd dynamisch verkeersmodel deze effecten gedetailleerder in beeld kunnen brengen, waarbij nog steeds de conclusie is dat er geen negatieve effecten zullen optreden. Bij brief van 14 februari 2012 heeft Rijkswaterstaat laten weten dat de zienswijzen als afgehandeld kunnen worden beschouwd.

2. Het **Waterschap Zuiderzeeland** heeft in haar zienswijze opmerkingen geplaatst bij de tekst van de toelichting van het bestemmingsplan.

Deze tekst is in overleg met het Waterschap aangepast, waardoor tegemoet is gekomen aan de zienswijzen. Verder is toegezegd dat het Waterschap betrokken blijft bij de verdere ontwikkeling van de wijk.

3. **Staatsbosbeheer** voert in zijn zienswijze punten aan ten aanzien van het doorsnijden van het Kievitsbos door de verlengde Tussenring, de ruime bestemmingsomschrijving van de bestemming Bos, de instandhouding van de bever en de watervleermuis, de wijzigingsbevoegdheid die het college de mogelijkheid geeft om op drietal plekken stedelijke functies te ontwikkelen in het bos, de ontwikkeling van stedelijke functies in de directe nabijheid van het bos, en tenslotte de breedte van de ecologische verbinding Ecozone Hoge Vaart – Lage Vaart.

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen door de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bos iets aan te scherpen, en door een strook op de plankkaart op te nemen aan de zuidkant van het Kievitsbos ten aanzien waarvan in de regels van het bestemmingsplan wordt bepaald dat te zijner tijd met de ontwikkeling van het woongebied aldaar de instandhouding van de functionaliteit van het leefgebied van de (zwaar beschermde) bever en watervleermuis gewaarborgd blijft.

4. De **Kamer van Koophandel** cs. hebben in hun zienswijze punten aangevoerd over de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft de verwijzing naar provinciaal beleid, het welstandstoezicht op het bedrijventerrein Twentsekant, de toegelaten voorzieningen op het bedrijventerrein Twentsekant en de binnenstedelijke bedrijventerreinen, de mogelijkheid van het ontwikkelen van een detailhandelszone op Twentsekant, het onderwerp duurzaamheid in relatie tot het bedrijventerrein Twentsekant, de fietsverbinding die op Twentsekant zal worden aangelegd om de verbinding met Almere Stad tot stand te brengen en de economische uitvoerbaarheid. Verder worden er aanpassingen van

Gemeente Almere



enkele regels gevraagd.

Aan deze zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen door de gevraagde aanpassingen van de toelichting op te nemen. N.a.v. de zienswijze over het faciliteren van de ontwikkeling van een detailhandelszone op Twentsekant wordt gehandeld overeenkomstig de Detailhandelsvisie 2012 en advies De Krom. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

5. De **Provincie Flevoland** attendeert de gemeente in haar zienswijze op het toestaan van windmolens in relatie tot de provinciale beleidsregel Windmolens 2008.

Hierover heeft inmiddels (bestuurlijk) overleg over plaatsgevonden waarmee tegemoet is gekomen aan deze zienswijze, dat wil zeggen dat er in Nobelhorst en op het bedrijventerrein Twentsekant slechts kleinschalige windmolens worden toegelaten. Plaatsing van grootschalige windturbines is op basis van het bestemmingsplan “Almere Hout Noord” niet mogelijk aangezien de ruimtelijke inpassing hiervan nader moet worden bestudeerd en gemotiveerd. Bij deze studie is de provincie ook betrokken.

6. Buiten de termijn heeft **Pasmaat Advies** namens **Mondia Investments** n.a.v. de ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan de zienswijze van Mondia Investments op het ontwerp exploitatieplan ook ingediend als zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan. Reclamant heeft geen grond aangegeven voor het oordeel dat sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. Voorgesteld wordt deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren en niet mee te nemen in de behandeling van de zienswijzen.

De ambtshalve aanpassingen die worden voorgesteld, zijn enerzijds noodzakelijk door voortschrijdend inzicht en tussentijdse ontwikkelingen en anderzijds ter verhoging van de juridische kwaliteit van de regels.

Een van de belangrijkste ambtshalve wijzigingen betreft het schrappen van de “lijst met parkeernormen” die in de regels was opgenomen voor het woongebied. Gebleken is dat de regeling in de gemeentelijke bouwverordening voldoende is en ook flexibel is, waardoor een aanvullende regeling in het bestemmingsplan niet nodig is.

Er zijn een aantal wijzigingen in de regels opgenomen om het wonen in combinatie met het houden van paarden mogelijk te maken. Tevens zijn hier regels aan verbonden om de overlast voor omwonenden te voorkomen.

Er is een duidelijker koppeling gemaakt in de regels die betrekking hebben op de aanleg van wegen en de bouw van woningen en de voorwaarden waaronder de “gebiedsgerichte hogere waarden Wet Geluidhinder” is verleend.

Tenslotte is de toelichting op enkele punten aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en de wijzigingen in de regels. Tevens is het beleidshoofdstuk geactualiseerd omdat recent nog een aantal beleidsnota's waar naar wordt verwezen zijn herzien.

Voor een volledige weergave van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar bijgevoegde “Nota zienswijzen”.

b. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

Zoals hiervoor (onder 3) vermeld, wordt naar aanleiding van de zienswijzen en naar aanleiding van ambtshalve aanpassingen, voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De planregels en de verbeelding (plankaart) vormen het juridische deel van het bestemmingsplan. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridische document. Wijzigingen in de toelichting hoeven daarom niet door de raad te worden vastgesteld en zijn daarom niet in het besluit opgenomen. U wordt geadviseerd de raad voor te stellen om het bestemmingsplan overeenkomstig de onder het besluit opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

c. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening

Zoals hierboven (onder 1.) vermeld, wordt de raad voorgesteld om af te zien om een exploitatieplan vast te stellen. Het is voor voorliggend bestemmingsplan

Gemeente Almere



wettelijk niet voorgeschreven om een exploitatieplan vast te stellen. De kosten van de grondexploitatie zijn immers door verklaringen van de belangrijkste grondeigenaren van het plangebied (Staatsbosbeheer, RVOB en het Waterschap) anderszins verzekerd. Daarnaast is het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk, noch zijn het stellen van eisen regels of een uitwerking van regels voor o.a. het bouwrijp maken noodzakelijk.

d. Het planidentificatienummer vast te stellen

Het is verplicht om een bestemmingsplan langs elektronische weg vast te leggen. Het bestemmingsplan en exploitatieplan worden ook in die vorm vastgesteld. Indien de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan en de papieren versie daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend. Het is daarom van belang dat de raad het bestemmingsplan met het unieke planidentificatienummer vaststellen.

e. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken

Indien een bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dan mag het besluit tot vaststelling pas zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt. Dit biedt Gedeputeerde Staten (GS) en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) de mogelijkheid om eventueel een reactieve aanwijzing te geven aan de raad met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan en exploitatieplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan alleen eerder bekend worden gemaakt indien GS en IenM hiervoor toestemming geven. Het verzoek om eerdere bekendmaking ten aanzien van GS en IenM is derhalve expliciet opgenomen in het vaststellingsbesluit van de raad. Indien GS en IenM de bovengenoemde toestemming geven dan kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt. Hiermee kan de proceduretijd van het bestemmingsplan worden verkort.

Afstemming

- **Beleidskader** Wet ruimtelijke ordening
 - **Financiële afstemming** Het opstellen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan en exploitatieplan wordt bekostigd vanuit de grondexploitatie voor het plangebied Almere Hout Noord.
 - **Juridische afstemming** Dit voorstel is beoordeeld door de afdelingsjurist van DSO/team Ruimte & Wonen.
 - **Andere afstemming**
-

Overleg

Resultaat intern overleg

Resultaat extern overleg

Naar aanleiding van de zienswijzen is overleg gevoerd met het Waterschap, Rijkswaterstaat, Provincie Flevoland en Staatsbosbeheer. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de Nota Zienswijzen voor het bestemmingsplan en verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Communicatie

- Interne communicatie
 - Externe communicatie
-

Vervolgprocedure

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan en het besluit van 16 februari 2012 “gebiedsgerichte hogere waarden Wet Geluidhinder” zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de afdeling rechtspraak van de Raad van State. De Crisis- en Herstelwet is hierbij van toepassing.

Gemeente Almere



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

Besluit

Verseon DSO/2013/3225578svdz

20 december 2013

Pagina 8/9

Vergaderdatum 17 december 2013, 7 januari 2014 (aangepast stuk)

Besluit conform voorstel

B en W besluit

17 december 2013
Bestemmingsplan Almere Hout Noord (17 december 2013)

Het college besluit:

1. Het besluit van het college van 28 mei 2013 waarbij is ingestemd met het ontwerp exploitatieplan “Almere Hout Noord”, en is ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp exploitatieplan “Almere Hout Noord” conform artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in te trekken.
2. De raad voor te stellen:
 - a. In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan “Almere Hout Noord”, zienswijze nr. 6 niet-ontvankelijk te verklaren, de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
 - b. Het bestemmingsplan “Almere Hout Noord” gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform het raadsvoorstel vast te stellen;
 - c. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
 - d. Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP5ACPZ01–vgo1 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen. De verbeelding op papier heeft dezelfde archiefnummer NL.IMRO.0034. BP5ACPZ01–vg01. De voor het besluit gebruikte ondergrond is het bestand NL.IMRO.0034.BPACPZ01–vg01–ondergerond.dxf.
 - e. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken dan na zes weken na vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu hiermee akkoord zijn.

Verslag vergadering 17 december 2013 (*openbaar*)

Vastgesteld, met dien verstande dat agendapunt 29, Bestemmingsplan Almere Hout Noord, opnieuw is geagendeerd op 7 januari 2014 wegens een aantal inhoudelijke wijzigingen.

Actie: SBC

7 januari 2014
Bestemmingsplan Almere Hout Noord

Het college besluit:

1. Het besluit van het college van 28 mei 2013 waarbij is ingestemd met het ontwerp exploitatieplan “Almere Hout Noord”, en is ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp exploitatieplan “Almere Hout Noord” conform artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in te trekken.
2. De raad voor te stellen:
 - a. In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan “Almere Hout

Gemeente Almere



- Noord”, zienswijze nr. 6 niet-ontvankelijk te verklaren, de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
- b. Het bestemmingsplan “Almere Hout Noord” gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform de bij het raadsbesluit opgenomen wijzigingen;
 - c. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
 - d. Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0034.BP5ACPZ01–vgo1 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen. De verbeelding op papier heeft hetzelfde archiefnummer NL.IMRO.0034.BP5ACPZ01–vg01. De voor het besluit gebruikte ondergrond is het bestand NL.IMRO.0034.BPACPZ01–vg01–ondergrond.dxf.
 - e. Het vaststellingsbesluit eerder bekend maken dan na zes weken na vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van Flevoland en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu hiermee akkoord zijn.

Opmerkingen/acties (inclusief termijn en verantwoordelijke persoon)

Gemeente Almere



Nota zienswijzen bestemmingsplan “Almere Hout Noord” oktober 2013

inhoud

1. algemeen
2. zienswijzen en de reactie hierop
3. ambtshalve aanpassingen
4. bijlage: de zienswijzen

1. algemeen

Het college heeft op 20 september 2011 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan “Almere Hout Noord”. Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken, van 17 oktober tot en met 28 november 2011 ter inzage gelegen.

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp heeft inspraak en vooroverleg met de betrokken ambtelijke instanties plaatsgevonden over het voorontwerp bestemmingsplan “Almere Hout Noord”. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

2. zienswijzen en de reactie hierop

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan “Almere Hout Noord” zijn 5 zienswijzen ingediend door:

1. **Rijkswaterstaat**, brief van 22 november 2011, ingekomen 24 november 2011;
2. **Waterschap Zuiderzeeland**, brief van 23 november 2011 ingekomen 29 november 2011;
3. **Staatsbosbeheer**, brief van 22 november 2011, ingekomen 25 november 2011;
4. **Kamer van Koophandel**, brief van 24 november 2011, ingekomen 28 november 2011;
5. **Provincie Flevoland**, brief van 28 november 2011, ingekomen 2 december 2011.

Na afloop van de ter inzagelegging is de volgende zienswijze ontvangen:

6. **Pasmaat Advies, namens Mondia Investments**, brief van 19 oktober 2013, ingekomen op 22 oktober 2013

Kopieën van de zienswijzen zijn geanonimiseerd als bijlage aan de Nota Zienswijzen toegevoegd.

Ontvankelijkheid

Zienswijzen kunnen zowel mondeling als schriftelijk worden ingediend. Slechts binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan kunnen de zienswijzen door een ieder worden ingediend.

Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

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

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van maandag 17 oktober 2011 zes weken ter inzage gelegen (tot en met maandag 28 november 2011).

De schriftelijke zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 5 zijn binnen de termijn van terinzageligging ingediend en kan daarom in behandeling worden genomen.

De zienswijzen van reclamant 6 is buiten de termijn van ter inzagelegging aangeboden per post en ontvangen. Aan reclamanten 6 is bij brief van 13 november 2013 gevraagd om aan te geven wat de redenen zijn waarom zij niet de zienswijze binnen de termijn hebben kunnen indienen. Hierop hebben wij geen reactie ontvangen. Nu is gebleken dat de zienswijzen niet tijdig zijn aangeboden en reclamanten geen redenen hebben aangevoerd waaruit blijkt dat zij verschoonbaar de zienswijzen te laat hebben ingediend, nemen wij de zienswijze van voornoemde reclamant niet mee in de behandeling van de zienswijzen. Los daarvan kunnen de bezwaren van reclamant in grote mate worden tegemoet gekomen. Reclamant ontvangt hierover apart bericht.

IV. citaten uit de zienswijzen en de beantwoording

In dit gedeelte van deze nota wordt per onderdeel een citaat uit de zienswijze van Staatsbosbeheer opgenomen (*cursief* weergegeven) waaronder de beantwoording is opgenomen (normaal weergegeven).

1. Zienswijzen van Rijkswaterstaat

Zienswijze

“ (...) Zoals in mijn eerdere reactie op het voorontwerpbestemmingsplan - die via de VROM-Inspectie aan uw college is verzonden - is aangegeven geeft ook het voorliggende ontwerpbestemmingsplan mij nog onvoldoende informatie om de verkeerskundige effecten op het hoofdwegenet (A6 en A27) te kunnen beoordelen. Ik acht dit onderdeel - als betrokken wegbeheerder - van groot belang, omdat het onderhavige plan in beginsel een omvangrijk programma in het detailhandelsegment kan accommoderen. De praktijk leert dat zo'n omvangrijk programma de nodige negatieve verkeerskundige effecten op het hoofdwegenet kan veroorzaken.

Het doet me aan de andere kant genoeg dat in een op 3 november j.l. tussen uw gemeente en Rijkswaterstaat IJsselmeergebied gevoerd ambtelijk overleg begrip is ontstaan voor de hierboven geuite zorg. Dat begrip is door uw organisatie concreet vertaald in de toezegging om met behulp van een zogeheten Dynamisch Verkeersmodel de verkeerseffecten van het plan Hout Noord nader in beeld te brengen. Rijkswaterstaat heeft hierbij de medewerking van een verkeerskundige toegezegd teneinde de verkeerskundige uitgangspunten en randvoorwaarden in gezamenlijkheid op te stellen.

Ondanks de gemaakte afspraken tussen uw gemeente en Rijkswaterstaat IJsselmeergebied zie ik mij toch genoodsaakt om, hangende de uitkomsten van de modelberekeningen, met deze zienswijze mijn belang als wegbeheerder terzake van doorstroming op het hoofdwegenet in te brengen. (...)”

Reactie gemeente Almere

Naar aanleiding van bovenstaande zienswijze zijn de verkeerseffecten nader in beeld gebracht met behulp van een dynamisch verkeersmodel. Hiervoor is een projectgroep geformeerd bestaande uit ambtenaren van Rijkswaterstaat, de Gemeente Almere en een extern specialist dynamische verkeersmodellen. In gezamenlijk overleg zijn de kaders en randvoorwaarden vastgesteld voor de verkeersberekeningen met het dynamisch model. Centrale vraag in het verkeersonderzoek is of de verkeersafwikkeling van de detailhandelszone langs de A6 gefaciliteerd kan worden.

Om dit te onderzoeken zijn 3 modellen uitgewerkt:

- 2020 referentiemodel met een minimum variant voor de detailhandelszone en het reguliere programma voor Nobelhorst en het gemengde bedrijvendeel Twentsekant;
- 2030 laag met een middenvariant detailhandelszone, regulier programma Nobelhorst/Twentsekant en beperkte ontwikkeling Oosterwold;
- 2030 hoog met maximale detailhandelszone, regulier programma Nobelhorst/Twentsekant en volledige ontwikkeling Oosterwold.

Elk model is besproken, waarna er ruimte was voor optimalisering wanneer nodig. Vervolgens werd doorgedaan naar het volgende model.

De conclusie uit de verkeersberekeningen is dat *de piekbelasting, veroorzaakt door de detailhandelszone in het Twentsekant op zaterdagmiddag, afgewikkeld kan worden. Zelfs in het hoge scenario waarin zowel de detailhandel in het Twentsekant als Almere Oosterwold volledig ontwikkeld zijn. Het verkeer op de A6 zal dus geen hinder ondervinden van de aanwezigheid van de grootschalige detailhandel.*

Deze conclusie is in het overleg op 2 februari 2012 door de volledige projectgroep vastgesteld en tevens is aangegeven dat daarmee de vraag van Rijkswaterstaat naar tevredenheid is beantwoord.

Bij brief van 14 februari 2012 heeft RWS laten weten dat de zienswijzen als afgehandeld kunnen worden beschouwd.

Aanpassing bestemmingsplan

Ja, hoofdstuk 5.3 Verkeer zal worden aangevuld met bovengenoemde met betrekking tot het uitgevoerde onderzoek en de resultaten daarvan.

2. Zienswijzen van het Waterschap

Zienswijze

“ (...) Wij hebben geconstateerd dat de reactie van Waterschap Zuiderzeeland op het voorontwerp bestemmingsplan grotendeels wel is benoemd in de Reactienota (dd 11 oktober 2011), maar uiteindelijk zijn niet alle toegezegde aanpassingen ook daadwerkelijk verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Wij verzoeken u vriendelijk deze aanpassingen alsnog te verwerken. Daarna kunnen wij een positief advies geven voor Ontwerpbestemmingsplan "Almere Hout Noord".

Zoals wij hebben verwoord in onze reactie op het voorontwerp bestemmingsplan, zijn wij het op hoofdlijnen eens met de waterhuishoudkundige principes. Echter, om te kunnen vaststellen of het systeem aan de kwaliteits- en kwantiteitseisen voldoet, hebben wij op basis van dit plan nog onvoldoende inzicht. Deze vaststelling kan pas in overleg over de verdere planuitwerking plaatsvinden.

Zoals afgesproken in de Maatwerkovereenkomst Stedelijk Water (14 februari 2011) worden we graag betrokken bij het opstellen van de inrichtingsplannen.

Goede afstemming over het inrichtingsplan is belangrijk om gezamenlijk invulling te kunnen geven aan hetgeen in de Maatwerkovereenkomst voor de overname van nieuw stedelijk water is vastgelegd:

"Het nieuw stedelijk water moet voldoen aan de overname criteria zoals verwoord in deze overeenkomst alsmede de randvoorwaarden uit de watertoetsprocedure, die tijdens de procedure van de watertoets zijn ingebracht door het waterschap en de technische voorwaarden vanuit de Keur." en "Het onderdeel van het bestek dat betrekking heeft op de aanleg van watersysteem dient vooraf (voor aanbesteding) waterschap goedgekeurd te worden"

Verder wil het waterschap u erop wijzen dat voor het dempen en graven van watergangen een vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk is. (...).”

Reactie gemeente Almere

In het overleg met het Waterschap op 5 december 2011 is besproken welke aanpassingen nog in de toelichting van het bestemmingsplan zouden moeten doorgevoerd. Het Waterschap kan instemmen met de tijdens dat overleg besproken aanpassingen.

Verder is tijdens dit overleg toegezegd dat het Waterschap betrokken zal worden bij de inrichtingsplannen die in de komende periode gemaakt gaan worden, zeker gelet op de afspraken die in de Maatwerkovereenkomst zijn vastgelegd.

Aanpassing bestemmingsplan

Ja, aanpassing van paragraaf 5.7.

3. Zienswijzen van Staatsbosbeheer

Zienswijze

“ (...) De zienswijze richt zich achtereenvolgens op de stedelijke ontwikkelingen die in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt op de gronden van Staatsbosbeheer en de mogelijk gemaakte stedelijke ontwikkelingen buiten de gronden, maar die van invloed zijn op de gronden van Staatsbosbeheer.

De uitgangspunten en belangen, afgeleid van onze kerntaken en doelstellingen, zullen de leidraad vormen van deze zienswijze.

Deze kerntaken en doelstellingen van Staatsbosbeheer zijn:

- *Het beheren, ofwel in stand houden, herstellen en ontwikkelen, van natuur-, bos-, landschaps- en cultuurhistorische waarden in de gebieden van Staatsbosbeheer;*
- *het bevorderen van recreatie in zoveel mogelijk gebieden van Staatsbosbeheer; en*
- *het leveren van een bijdrage aan de productie van milieuvriendelijke en vernieuwbare grondstoffen, zoals hout.*

Staatsbosbeheer beheert in opdracht van de Rijksoverheid in het onderhavige plangebied "Almere Hout Noord" diverse (bos)gebieden. Staatsbosbeheer is daartoe eigenaar van:

- *het Oeverbos, in het westen van het ontwikkelingsgebied, in noord-zuid richting;*
- *het Kievitsbos (in het ontwikkelingsplan Beverbos genoemd), centraal gelegen in het ontwikkelingsgebied, in oost-west richting;*
- *een smalle strook grond grenzend aan de Kievitsweg, centraal gelegen in het ontwikkelingsgebied, in noord-zuid richting;*
- *een strook bosgrond grenzend en parallel lopend aan de A6, noordelijk in het ontwikkelingsgebied.*

Bestemmingsplan Almere Hout Noord

De stedelijke ontwikkelingen die in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt op of nabij de gronden van Staatsbosbeheer, ten behoeve van de realisatie van het stadsdeel "Almere Hout Noord", doen op onderdelen geen recht aan de doelstellingen en belangen van Staatsbosbeheer. Realisatie van deze functies zal namelijk leiden tot transformatie van het "natuurgebied" van Staatsbosbeheer tot "stedelijk groen", alsmede een afname van het totale bosareaal.

In onze zienswijze geven wij per bestemming aan welke voorgestelde ontwikkeling in het ontwerp bestemmingsplan (regels, verbeelding, toelichting; 17 oktober 2011) ons inziens strijdig zijn met de belangen van Staatsbosbeheer of nog vragen oproept. Waar nodig zal ook worden gerefereerd aan documenten als het "Ontwikkelingsplan Almere Hout Noord, wijk voor initiatieven" (concept, 1 februari 2010), "Visie Almere Hout Noord, wijk voor initiatieven" (2 februari 2009) en de "Facts en Figures Almere Hout Noord" (januari 2011). (...)"

noot gemeente:

Staatsbosbeheer (hierna: SBB) heeft zeven zienswijzen ingebracht. De bezwaren die in deze zienswijzen worden genoemd heeft SBB eerder naar voren gebracht als reactie in het kader van het vooroverleg dat over het bestemmingsplan is gevoerd.

Iedere zienswijze van SBB wordt door SBB ingeleid met een "Situatieschets".

Dan volgt in de "Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie", een weergave van de beantwoording door de gemeente van de vooroverlegreactie van SBB.

In de zienswijze geeft SBB aan waarom zij het niet eens is met de beantwoording van de desbetreffende vooroverlegreactie.

A. Bestemming "Verkeer" (aanduiding 'infrastructuur')

" (...) Situatieschets

Aan de oostkant van het plangebied wordt op de gronden van Staatsbosbeheer (Kievitsbos) de bestemming "Verkeer" gelegd. Daar waar elders in de planvorming in het Kievitsbos (aan de westzijde) voldoende rekening wordt gehouden met de kruising van verkeerswegen en bosgebieden, waarbij gebruikt gemaakt wordt van ecoducten, is ons niet duidelijk hoe hier de kruising wordt gerealiseerd. Versnippering van onze bosgronden, aan beide zijden van de geprojecteerde weg gelegen, is niet wenselijk.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In replek op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat het hierbij gaat om de verlengde Tussenring en de reservering voor de eventuele toekomstige Stichtselijn. Versnippering van het bosgebied zal volgens de gemeente Almere worden voorkomen door de bestaande ecologische verbindingzone lopende tussen Hoge Vaart en Lage Vaart optimaal in te passen. Gezien de huidige (en verwachte) agrarische praktijk is de ecologische relatie tussen het bosgebied en omliggend agrarisch gebied volgens de gemeente slechts beperkt. Gezien deze beperkte relatie ziet de Gemeente Almere geen reden om maatregelen te treffen.

1. Zienswijze

Staatsbosbeheer vindt deze motivatie ontoereikend. Het gaat hierbij immers niet louter om de ecologische relatie tussen het bosgebied en het agrarisch gebied, maar juist om de ecologische relatie in het bosgebied zelf. Bij aanleg van de weg en Stichtselijn wordt het uiterst oostelijk gelegen gedeelte van het Kievitsbos namelijk geamputeerd van het overige, veel grotere, deel van het Kievitsbos. Hier ontstaat zodoende een "groen boscilande" met grote afname van ecologische waarden, te midden van agrarische grond en een doorgaande weg. Juist het feit dat tussen het bewuste "groene boscilande" en het omliggende agrarische gebied een ecologische relatie ontbreekt, zal zorgen voor een afname van de ecologische waarden in het bewuste "groene boscilande", nu het is afgescheiden van de rest van het Kievitsbos. De argumentatie van de gemeente Almere om de bestaande Ecozone Almeerderhout - Oostvaarderswold optimaal in te passen is niet van toepassing op het onderhavige knelpunt. De bewuste Ecozone staat namelijk op geen enkele manier in verbinding met het "groene boscilande", deze passeert enkele honderden meters noordelijker. Daarnaast is een optimale inpassing van de Ecozone in de nieuwe plannen niet geborgd, hier komen wij later in deze zienswijze op terug.

De bestemming "Verkeer" (t.p.v. Verlengde Tussenring) ter plaatse van het Kievitsbos dient derhalve te worden verwijderd (...)."

Reactie gemeente Almere

In de ecologische literatuur is in de laatste jaren van de vorige eeuw veel aandacht besteed aan het verbinden van geïsoleerd geraakte natuurgebieden. In belangrijke mate is de Ecologische Hoofdstructuur gericht op het ontsnipperen van natuur. Ook het Ecologisch Masterplan van de gemeente Almere (waarin de Ecozone Almeerderhout-Oostvaarderswold is opgenomen) zet in op het verbinden van de (natuur-)kerngebieden. De gedachte is dat hierdoor de kerngebieden verbonden dienen te worden om lokaal uitsterven van populaties te voorkomen. Kleine geïsoleerde populaties lijden bijvoorbeeld onder genetische erosie waardoor de levensvatbaarheid kan afnemen.

Wat echter onvoldoende aandacht heeft gekregen is dat sommige soorten juist baat hebben bij isolatie. Dit heeft te maken met het feit dat verschillende soorten ook verschillende kritische waarden hebben waarboven de genetische erosie plaats vindt. Een soort die zich makkelijk over grote afstanden verspreidt zal minder snel last hebben van genetische erosie dan een soort die zich alleen via fysieke landschapsingrepen kan verspreiden. Niet zelden zijn dit soorten die juist in zeer grote stabiele natuureenheden minder kans krijgen. Om een grote biodiversiteit te verkrijgen en behouden moet op hoger schaalniveau de nadruk liggen op het verbinden zoals het geval bij EHS en Ecologisch Masterplan) maar kunnen op lager schaalniveau kleine geïsoleerde eilanden juist waardevol zijn. Het is daarom onjuist om te stellen dat ieder stuk natuur dat fysiek wordt afgesneden van overige natuur, ecologisch in waarde zal dalen. Zeker ook omdat het gebied geïsoleerd zal komen te liggen van het overige bos dat meer toegankelijk is voor omwonenden.

Op basis van recent inventarisatieonderzoek (Van der Goes en Groot 2011) blijkt het onderhavige stuk bos naast algemene vogelsoorten de volgende vogelsoorten te huisvesten: Buizerd, Grote Bonte Specht en Zwarte Kraai. Dit bevestigt het beeld dat was verkregen uit de inventarisatie in 2007. Het gebied huisvest verder geen kritische of bijzondere soorten. De verwachting is dan ook dat de ecologische kwaliteit van het stuk niet zal afnemen.

Aanpassing bestemmingsplan

Nee, er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

A. Bestemming "Bos"

“ (...) Situatieschets

In de bestemming "Bos" worden de functies die middels de bestemmingsomschrijving zijn toegestaan toegespitst op de ligging van het bos in een stedelijk gebied. Het bosgebied zal daarbij intensiever worden gebruikt en de functie van een stadspark krijgen in plaats van een rustig bosgebied. Staatsbosbeheer is niet ingericht op het beheren van een dergelijk intensief gebruikt stuk stedelijk groen. Staatsbosbeheer wil dat de bestemmingsomschrijving wordt ingeperkt, zodanig dat de intensieve stedelijke functies die geen bijdrage leveren aan de kwaliteit van het groen worden geweerd.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In replek op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat voor de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bos" aansluiting is gezocht bij de bestemmingsomschrijving zoals die gebruikt is voor de Boswachterij Almeerderhout, waar het plangebied Hout Noord op aansluit. Ook de toegestane bebouwing in het bos sluit aan op hetgeen ook in de Boswachterij is toegestaan. Het bos van de Boswachterij wordt getypeerd als "stadspark", dit geldt ook voor het bos van Hout Noord. De gemeente Almere geeft aan dat het niet de intentie van de gemeente is om het bos van Hout Noord te transformeren tot een "stadspark".

2. Zienswijze

Staatsbosbeheer constateert in dezen dat er ten eerste sprake is van een semantische discussie. Voor ons staat het gebruik als "stadspark" danwel "stadspark" nagenoeg gelijk aan elkaar, beide termen zijn vrijwel synoniem. Staatsbosbeheer herkent zich niet in de typering van de onderhavige bossen als zijnde een van beide types. Het bos is thans namelijk rustig van karakter en is op afstand gelegen van de bestaande stad. Ten tweede is het evident dat het gebruik van de huidige bosgronden juist verregaand zal intensiveren als gevolg van de mogelijkheden die de nieuwe bestemmingsomschrijving biedt. De gemeente Almere geeft hierbij zelf aan, in replek op de inspraakreactie van de Belangenvereniging Almeerderhout, dat deze ontwikkelingen passen in het Structuurplan Almere Hout en derhalve in overeenstemming zijn met het doel waarmee destijds de bospartijen in het plangebied Almere Hout zijn aangelegd. Dit doel betrof nadrukkelijk het vervullen van een functie in het stedelijke gebied. Ten overvloede wil Staatsbosbeheer aangeven dat de huidige financiering structuur onvoldoende is ingericht op deze ontwikkelingen. Staatsbosbeheer wil dan ook dat de mogelijkheden om stedelijke functies in de thans rustige bossen te creëren uit de bestemmingsomschrijving herovervogen worden. (...)”

Reactie gemeente Almere

In artikel 5 Bos is de volgende doeleindenomschrijving opgenomen:

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. bosbeleving, waaronder speel-, educatieve- en culturele voorzieningen;
- c. duurzame instandhouding van natuur;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. ondergeschikte grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- g. weidegang;
- h. dagrecreatie;
- i. houtproductie;
- j. waterberging;

met de daarbij behorende

- k. verhardingen, ruit-, voet- en fietspaden;
- l. ontsluitingswegen;
- m. kunstwerken en kunstobjecten;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. geluidwerende voorzieningen;
- p. waterhuishoudingsvoorzieningen;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. overige functioneel met de bestemming Bos verbonden voorzieningen;

Niet valt in te zien welke van de hierboven omschreven functies een stedelijke ontwikkeling van de gronden met de bestemming Bos mogelijk maakt. De toegestane functies zijn allemaal ten dienste van de bestemming Bos en de voorzieningen die daar bij horen.

De enige toegelaten functie die stedelijkheid met zich mee zou kunnen brengen is “ondergeschikte grondgebonden agrarische bedrijfsvoering”, genoemd onder f. . Daarom is deze toegelaten functie gewijzigd in “ondergeschikt grondgebonden agrarische gebruik”, omdat het slechts de bedoeling is om eventuele agrarische akkers toe te staan in het bos en geen bedrijven wat het woord “bedrijfsvoering” suggereert. Voorts zijn binnen de directe bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk.

Over een ontwikkeling naar stadsbos willen we daarnaast verwijzen naar de Intentieovereenkomst Uitwerking IAK Programma Groen Blauw, die ook door SBB is ondertekend, en waarin voor de Almeerderhout de ambitie is opgenomen om deze tot het stadsbos van Almere te maken.

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Ja, aanpassing van artikel 5 Bos.

“ (...) B. Situatieschets

Het is u bekend dat in het Kievitsbos (in het ontwikkelingsplan Beverbos genoemd) de bever huist. De bever behoort tot de zwaarst beschermde soorten die samen met hun leefgebied beschermd moeten worden. De vaste rust- en verblijfplaatsen van de bever mogen niet worden verstoord, beschadigd of vernield. Uit het bestemmingsplan kunnen wij niet opmaken welke maatregelen daadwerkelijk worden getroffen om de bever en zijn leefgebied te beschermen.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In de beantwoording van onze en andere inspraakreacties wordt door de gemeente Almere aangegeven dat op basis van reeds bestaande gemeentelijke expertise wordt gepoogd de beverpopulatie ter plaatse in stand te houden en in te passen. Daarnaast is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bos" aangegeven dat "duurzame instandhouding van natuur" een van de doelstellingen is.

3. Zienswijze

Staatsbosbeheer is van mening dat nog niet concreet wordt aangegeven wat wordt gedaan om de beverpopulatie te beschermen. Wij brengen daarom nogmaals het verzoek te berde om de uit gemeentelijke expertise voortvloeiende te treffen mitigerende maatregelen dan ook concreet te benoemen!(....)”

Reactie gemeente Almere

De Gemeente Almere heeft de afgelopen jaren voldoende ervaring opgedaan met het inpassen van bevers in stedelijke ontwikkelingen. Hierbij is de ecooloog van de gemeente diverse malen bijgestaan door de soortspecialisten van de Zoogdiervereniging en Landschapsbeheer Flevoland. Op grond van deze gezamenlijke expertise zijn wij van mening dat wij ook in staat zullen zijn om de plaatselijke beverpopulatie te beschermen. In 2012 is samen met de Zoogdiervereniging een set van randvoorwaarden worden opgesteld voor het behoud van de bevers. Deze set van randvoorwaarden kan ook met Staatsbosbeheer worden besproken. Wel zijn wij met SBB van mening dat de waterpartijen aan de zuidzijde van het bos te kort op de bebouwing komen te liggen en dat daarin een risico schuilt voor het voortbestaan van de bever (en watervleermuis).

Om dit risico te verkleinen wordt een strook op de plankaart opgenomen aan de zuidkant van het Kievitsbos ten aanzien waarvan in de regels van het bestemmingsplan wordt bepaald dat te zijner tijd met de ontwikkeling van het woongebied aldaar rekening moet worden gehouden met de (eventuele) aanwezigheid van de bever en de watervleermuis. Op deze manier kan op het moment van ontwikkeling worden gezien welke maatregelen en eventuele aanpassingen van het stedenbouwkundig plan noodzakelijk zijn ter bescherming en instandhouding van de bever en de watervleermuis. Tevens kunnen nieuwe –voor de bever aantrekkelijke– waterpartijen in het bos worden aangelegd die op grotere afstand van het woongebied zijn gelegen, zodat de afstand tussen het leefgebied van de bever en het woongebied kan worden vergroot.

Aanpassing bestemmingsplan

Ja, aanpassing van de plankaart en aanpassing van artikel 8 Woongebied.

“ (...) B. Situatieschets

Daarnaast huist aan de zuidzijde van het Kievitsbos ook de watervleermuis, welke zeer gevoelig is voor licht. In het bestemmingsplan wordt vermeld dat een lichtplan voor de openbare ruimte zal worden opgesteld, zodat wordt voorkomen dat de watervleermuis wordt gehinderd. Staatsbosbeheer vindt deze maatregel onvoldoende. In het

Ontwikkelingsplan wordt namelijk de indruk gewekt dat het Kievitsbos op de bewuste punten niet grenst aan openbare ruimte, maar aan woningen. Lichthinder van woningen kan middels een lichtplan, of op welke andere wijze dan ook, niet worden voorkomen. Staatsbosbeheer wil dat de stedelijke functies aan de zuidrand van het Kievitsbos verdwijnen, om zodoende de watervleermuis te beschermen.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In replek op de inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan een vleermuisonderzoek te hebben uitgevoerd om zo maatregelen te kunnen nemen om de vleermuisen te beschermen. Uit dit bewuste onderzoek, waarvan hieronder een excerpt is opgenomen, blijkt onder andere dat:

"In het gebied zijn enkele vliegroutes waargenomen. Hierbij hebben de bomenrijen langs de Watersnipweg, Vinkweg en Kievitweg een vrij belangrijke functie voor de soorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger als vliegroute. Delen van de bomenrijen langs de Vinkweg en Kievitweg zullen worden gekapt. Dit leidt echter niet tot een overtreding van artikel 11 van de flora-en faunawet aangezien er voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig zijn in het gebied. Deze alternatieve vliegroutes lopen via de weerszijden van het Beverbos, langs de Watersnipweg en via de bomenrijen langs de A6. Voor de alternatieve vliegroutes wordt aanbevolen om de vliegroutes te verbeteren om deze zodoende aantrekkelijker te maken voor vleermuisen. Dit kan door een rijkere begroeiing te ontwikkelen in de vorm van bredere struwelen en natuurvriendelijke oevers. Ook is het belangrijk om rondom de resterende potentiële vliegroutes zo min mogelijk verlichting te plaatsen. Door de alternatieve vliegroutes te verbeteren en het aanbieden van voldoende alternatief foerageergebied in de nieuwe situatie wordt de gunstige instandhouding van de vleermuissoorten gewaarborgd." (E.C.O. Logisch, augustus 2011, p. 4 en 5)

4. Zienswijze

In dit onderzoek wordt aldus geconcludeerd dat de "alternatieve vliegroutes" aan weerszijden van het Kievitsbos (Beverbos) benodigd zijn om niet tot een overtreding van de Flora- en faunawet te leiden. In het bestemmingsplan worden onvoldoende waarborgen gegeven om deze essentiële vliegroutes aan weerszijden van het Kievitsbos te beschermen. Integendeel, stedelijke ontwikkeling (uitgeefbare grond) wordt direct aangrenzend aan het Kievitsbos mogelijk gemaakt. Lichthinder van aangrenzende woningen kan door middel van een verlichtingsplan juridisch niet worden voorkomen. Daarnaast zijn in het stedenbouwkundige ontwikkelingsplan "trimpaden" en fietspaden voorzien in de bosrand welke, in het kader van de sociale veiligheid, dienen te worden verlicht. Ook hierdoor worden vliegroutes verstoord. De stedelijke functies in het Kievitsbos als aangrenzend aan het Kievitsbos dienen dan ook uit het ontwerp bestemmingsplan te worden gehaald. (...)"

Reactie gemeente Almere

In haar zienswijze behandelt SBB alle vleermuisen tegelijkertijd. Het is echter een vaststaand gegeven dat er grote verschillen zijn in lichtgevoeligheid tussen de soorten. Zo zijn snelvliegende soorten als de dwergvleermuis en de Laatvlieger minder gevoelig dan soorten als de Water- en Meervleermuis. SBB haalt het vleermuisonderzoek aan van E.C.O.Logisch waarin wordt aangegeven dan alternatieve routes langs het Beverbos aanwezig zijn voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger. SBB is van mening dat stedelijke bebouwing in en nabij het bos, deze vliegroutes kan frustreren. Maar juist deze soorten (Dwergvleermuis en Laatvlieger) worden ook veelvuldig in stedelijk gebied gezien (bijv inventarisatie 2011 van Vogelhorst) en veel minder tot zelden boven open akkerpercelen. Het is daardoor verdedigbaar om te stellen dat het gebied juist voor deze soorten sterk in waarde zal stijgen.

Ter bescherming van de watervleermuis wordt voorgesteld om deze mee te nemen in het beschermingsregiem voor de bever. Zie hiervoor hetgeen bij vorige zienswijze is opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Ja, aanpassing van de plankaart en artikel 8 Woongebied.

A. Bestemming "Bos" "Wijzigingsgebied 1" en "Wijzigingsgebied 2"

" (...) Situatieschets

Wijzigingsbevoegdheid 1 voorziet in een wijziging naar de bestemming "Wonen" voor een oppervlakte van maximaal 1 ha en een maximale bouwhoogte van 15 meter en wijzigingsbevoegdheid 2 in een wijziging naar de bestemming "Wonen" in combinatie met cultuur en ontspanning, maatschappelijke doeleinden en horeca voor een oppervlakte van maximaal 2 ha en een maximale bouwhoogte van 49 meter. Met name wijzigingsbevoegdheid 2 zorgt ervoor dat de toch al niet zo brede bospartij ter plaatse door nieuwe stedelijke functies wordt versnipperd. Dit wordt versterkt door de daar gelegen leidingenstrook, de aan te leggen langzaam verkeersverbinding en de nieuwe waterpartij. Door het uitvoeren van deze wijzigingsbevoegdheden wordt de functionaliteit van de Ecozone Almeerderhout - Oostvaarderswold en de Ecozone Buitenhout verminderd.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In replek op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat de wijzigingsbevoegdheden die hier worden bedoeld in het bestemmingsplan zijn opgenomen om eventuele toekomstige bebouwing mogelijk te maken. Op het moment dat hier plannen voor zijn zal door de gemeente een wijziging van het bestemmingsplan (eigenlijk een bestemmingsplan op zich) in procedure worden gebracht. Staatsbosbeheer deelt dit perspectief, waarbij door de gemeente voor de planologische procedure wordt verwezen naar een op te stellen wijzigingsplan, niet. Immers, de bouw van de woningen wordt juist middels het onderhavige bestemmingsplan planologisch (beleidsmatig) mogelijk gemaakt. Een wijzigingsplan zal louter behoeven te voldoen aan de in het onderhavige bestemmingsplan "Almere Hout Noord" gestelde randvoorwaarden. Staatsbosbeheer vindt de in dit bestemmingsplan gestelde randvoorwaarden dermate algemeen van aard dat een toekomstig wijzigingsplan niet meer dan een formaliteit zal blijken te zijn.

5. Zienswijze

De opgenomen wijzigingsbevoegdheden dienen uit het bestemmingsplan te worden gehaald. Overigens wijst Staatsbosbeheer er op dat, gezien het feit dat de bedoelde gronden in eigendom zijn, door Staatsbosbeheer ook gebruik kan worden gemaakt van het recht van zelfrealisatie. Daarbij zal Staatsbosbeheer zeker niet overgaan tot de bouw van de geprojecteerde boerderij, sluis- of moestuinwoningen; ons inziens draagt dit type woningen niet bij aan de duurzaamheidsgedachte.

Tenslotte bevreemdt ons een gedeelte van de strekking van de wijzigingsbevoegdheid. In artikel 5, lid 5 onder g van de bestemmingsplanregels wordt in de laatste randvoorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid verwezen naar artikel 5, lid 1 onder r en artikel 5, lid l onder t. Deze verwijzingen zijn in onze ogen foutief. (...) ”

Reactie gemeente

De wijzigingsbevoegdheden waarop hier wordt gedomd vormen beide een onderdeel van het Masterplan Wijk voor Initiatieven voor Nobelhorst. Wijzigingsbevoegdheid 2 betreft zoekgebied voor het realiseren van een 'sluishuis', die wordt toegelicht in de paragrafen 5.1 en 5.2 van de toelichting. De voorgestelde invulling sluit aan op het beleid van het Structuurplan Almere Hout met op deze locatie een strategisch project voor recreatie/bijzondere doeleinden. De eventuele toekomstige bebouwing is opgenomen als wijzigingsbevoegdheid omdat er nog geen concrete plannen zijn en om concrete plannen optimaal te kunnen inpassen in het gebied, waarbij dan ook de bezwaren van Staatsbosbeheer kunnen worden afgewogen, namelijk het beperken van versnippering bosgebied, handhaving van de functionaliteit van de ecologische verbindingzone en bos- en natuurcompensatie.

Wijzigingsbevoegdheid 1, twee locaties van ieder maximaal 1 ha., biedt ruimte voor woningen bij het bos, langs de verbindingswegen die het zuidelijk deel van Nobelhorst met het noordelijk deel verbinden. Ook deze woongebieden versterken de diversiteit van woonmilieus, en daarmee de kwaliteit, in de wijk. Tevens wordt door deze bebouwing de verbinding tussen het zuidelijk en het noordelijk deel van de wijk sociaal veiliger. De invulling past binnen het Structuurplan Almere Hout waarin is opgenomen dat in dit bosgebied enige woningen kunnen worden opgenomen. Ook voor deze gebieden geldt dat er nog geen concrete plannen zijn. Daarom zijn ook hier wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die het mogelijk maken de concrete plannen te zijner tijd optimaal in te passen in het gebied, en daarbij de genoemde bezwaren van Staatsbosbeheer in de afweging op te nemen.

Verder wordt opgemerkt dat de gemeente op grond van de Wro verplicht is om vooroverleg te voeren met overheden waarvan de belangen in het geding zijn bij het plan. In die zin kan SBB zijn belangen te zijner tijd bij de totstandkoming van het betreffende wijzigingsplan inbrengen en is het dus meer dan een formaliteit. Tenslotte is er ook een bezwarenprocedure gekoppeld aan de totstandkoming van het wijzigingsplan.

Voor wat betreft de laatste zin van de zienswijze: onder artikel 5, lid 5 onder g is inderdaad een foutje geslopen in de verwijzingen. De strekking van deze verwijzingen blijft echter ongewijzigd. Het gaat erom dat in het wijzigingsplan wat te zijner tijd wordt gemaakt, rekening moet worden gehouden met de dubbelbestemmingen en functieaanduidingen die reeds voor deze gronden gelden.

Het artikeldeel moet luiden:

de geldende dubbelbestemmingen zoals genoemd in 5.1 s (leidingenstraat) en 5.1 t. (archeologie 1), de functieaanduiding zoals genoemd in 5.1 u (verkeer) en de bestemming Water zoals genoemd in Artikel 7 Water ter plaatse "wro-zone wijzigingsgebied 1", worden opgenomen in het desbetreffende wijzigingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Aanpassing van artikel 5.5 onder g.

A. Bestemming "Woongebied"

" (...) Situatieschets

In het ontwerp bestemmingsplan wordt rondom de bossen van Staatsbosbeheer de bouw van circa 4300 woningen mogelijk gemaakt. In de Nota Ruimte schetst het Rijk, mede initiator van de Schaalsprong Almere waar het plangebied deel van uit maakt, dat een streefnorm van 75 m² groen per woning een goed richtgetal is als groennorm. Het Rijk rekent erop dat gemeenten bij de opzet van nieuwe uitleglocaties dit richtgetal hanteren. Toepassing van deze norm op Almere Hout Noord leert dat een gebied ter grootte van 32,25 hectare nodig is voor groenvoorzieningen. Gezien de grootte van de in het woongebied opgenomen hoofdplanstructuur (inclusief lanen, Brink en Lange Hout) van 39 hectare, meent Staatsbosbeheer dat zijn eigendommen nodig zijn om de gewenste groennorm te halen.

Geconstateerd wordt dat door deze ontwikkeling het (recreatief) gebruik van de bossen door de inwoners van de wijk behoorlijk zal intensiveren, zodanig dat sprake zal zijn van "stedelijk groen" in plaats van een "natuurgebied". Deze constatering wordt mede gestaafd door het feit dat in de Visie (februari 2009) wordt gesproken over het mentale "mede-eigenaarschap" van bewoners van de groenstructuur. Hierin wordt zelfs gesuggereerd zogenaamde "mede-eigendomslicenties" aan de bewoners uit te reiken. Staatsbosbeheer is in financiële zin niet toegerust op het voeren van het beheer van een dergelijk intensief gebruikt bosgebied. Derhalve maken wij bezwaar tegen het voorgenomen aantal woningen in de bestemming "Woongebied" in relatie tot de groennorm. Door minder woningen te realiseren, zal op de plaats van het woongebied voldoende ruimte ontstaan om aldaar groen te realiseren en zodoende de norm op "overige" gronden te halen.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In replek op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat in het Structuurplan Almere Hout en in eerdere (structuur)plannen voor Almere (1993,1987) al is vastgelegd dat de bospartijen in het plangebied zijn aangelegd om als een groen raamwerk te fungeren waarbinnen een stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Daarbij is aangegeven dat deze bospartijen een recreatieve functie vervullen en ook een natuurlijke, ecologische functie behouden en een functie voor de houtproductie. Met deze invulling van het Structuurplan Almere Hout is bij de planvorming van Almere Hout Noord, bij het opstellen van het programma voor het plangebied, rekening gehouden. In het totale plangebied van het Structuurplan Almere Hout zijn 20.000 woningen opgenomen. Hiervan bevat Almere Hout Noord ca. 4.300 woningen. Daarmee is er in het gebied volgens de gemeente voldoende groen in relatie tot het aantal woningen, dat in het plan is opgenomen en wordt voldaan aan de groennorm.

6. Zienswijze

Staatsbosbeheer is van mening dat de ruimtelijke argumentatie van de gemeente Almere in dezen niet steekhoudend is.

- *Ten eerste wordt verwezen naar structuurplannen die gedateerd zijn en daarmee niet meer als ruimtelijk kader kunnen dienen voor huidige ruimtelijke beslissingen. Het aanhalen van oude structuurplannen mag geen panacee zijn voor het motiveren van huidige beslissingen; daar op afgaande zou er in Almere (en in heel Nederland) extreem veel kunnen worden gebouwd! Ook ontbreekt op dit moment een structuurvisie, conform de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening (2008) en die uitspraken doet over de onderhavige locaties.*
- *Ten tweede geeft de gemeente Almere in zijn argumentatie toe dat de gronden van Staatsbosbeheer zijn bedoeld om als "groen raamwerk" te fungeren voor stedelijke ontwikkeling. Daarbij geeft de gemeente Almere aan dat de gronden een recreatieve functie gaan vervullen en daarbij desondanks toch hun ecologische en houtproducerende functie behouden. Staatsbosbeheer is in financiële zin niet voldoende geoutilleerd om een dergelijk beheer te blijven uit voeren.*
- *Ten derde geeft de gemeente Almere aan dat er in heel de planlocatie Almere Hout een veelvoud aan woningen is opgenomen (structuurplan) ten opzichte van de onderhavige deellootatie. Daarbij wordt de conclusie getrokken dat daarom wordt voldaan aan de groennorm. Deze redeneerwijze bevreemdt ons ten zeerste. Staatsbosbeheer vraagt om een nadere onderbouwing. Ons inziens wordt ten behoeve van de onderhavige deellootatie niet voldaan aan de groennorm zonder het meerekenen van de gronden van Staatsbosbeheer; dit is merkwaardig aangezien de wijk Almere Hout Noord hoge duurzaamheids- en ecologische doelstellingen / ambities kent. Staatsbosbeheer kan zich derhalve niet aan de indruk*

onttrekken dat deze ambities enkel kunnen worden waargemaakt door inzet van de gronden van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer is in financiële zin niet voldoende geoutilleerd om het beheer van een in de toekomst zeer intensief gebruikt bos te kunnen uitvoeren.

Derhalve wil Staatsbosbeheer dat alle stedelijke functies in en in de omgeving van het bos worden heroverwogen. (...)

Reactie gemeente Almere

N.a.v. bovenstaande zienswijze kan worden aangegeven dat het Structuurplan Almere Hout destijds is overgenomen in het Structuurplan Almere (2003). De gemeenteraad van Almere heeft besloten dat het Structuurplan Almere (2003) de vigerende structuurvisie voor Almere is conform de nieuwe Wro (2008). Het Structuurplan Almere Hout (2001) en de Structuurvisie Almere (2003) vormen het vigerend ruimtelijk beleidskader voor de ontwikkeling van Almere Hout Noord. Staatsbosbeheer geeft in haar zienswijze aan dat zij in financiële zin niet voldoende geoutilleerd is om het beheer van het Oeverbos en Kievitsbos in de toekomst te kunnen uitvoeren en dat ze derhalve wil dat alle stedelijke functies in de omgeving van het bos worden heroverwogen. In het Ontwikkelingsplan “Almere Hout Noord” is opgenomen dat wat betreft het beheer van het bos in principe zal worden aangesloten bij het beheer van SBB. En dat samen met SBB, als grondeigenaar en beheerder van de boskammen, zal worden onderzocht welke transformaties in het bos kunnen plaatsvinden om meer gebruiks- en belevingsmogelijkheden te creëren voor de nieuwe bewoners. Het financiële aspect zal daarbij ook onderdeel zijn. Voorlopig zullen Oeverbos en Kievitsbos echter hun huidige vorm behouden.

Aanpassing bestemmingsplan

Nee, geen aanpassing.

B. Situatieschets

“ (...) Daarnaast constateert Staatsbosbeheer dat in het bestemmingsplan in het noordelijke deel met de bestemming "Woongebied", ruimte is gelaten voor een 25 meter brede ecologische verbinding (Ecozone Almeerderhout - Oostvaarderswold). Het Kievitsbos maakt onderdeel uit van deze verbinding. De functionaliteit van een ecologische verbinding in stedelijk gebied is echter 50 meter, vanwege recreatief medegebruik door omwonenden. Dit recreatief medegebruik van de ecologische verbinding door omwonenden is in Almere Hout Noord zeer aanmerkelijk, gezien de afstanden van de woongebieden tot de groenvoorzieningen. Staatsbosbeheer constateert dat door deze geringe voorziene breedte van 25 meter de ecologische waarde van het Kievitsbos verminderd. Staatsbosbeheer maakt derhalve bezwaar tegen de breedte van de verbinding.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In replek op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat de bestemming van het Kievitsbos (incl. de opgenomen wijzigingsbevoegdheden) voldoende breedte voor een optimale inpassing van de ecologische verbindingzone biedt. De ecologische verbinding wordt in overleg met de stadsecoloog van voldoende breedte voorzien zodat deze zone ook echt als zodanig kan fungeren. Staatsbosbeheer doet in dezen echter niet op het Kievitsbos als onderdeel van de Ecozone, maar juist op het gedeelte ten noorden daarvan, parallel aan de Kievitsweg en Paradijsvogelweg. Door het realiseren van woningen nabij deze wegen, waarlangs de Ecozone ook loopt, wordt een goed ecologisch functioneren aldaar verhinderd. Derhalve wordt landelijk de norm van 50 meter breedte aangehouden in stedelijk gebied.

7. Zienswijze

Ter plaatse van de verbinding nabij de Kievitsweg en de Paradijsvogelweg bedraagt deze in de huidige plannen 25 meter. Doordat de maat van de ecologische verbinding hier te gering is, zal het ecologisch functioneren van de verbinding niet meer plaatsvinden. Daardoor zullen de ecologische waarden in het Kievitsbos afnemen. De stedelijke functies nabij de verbinding, die het ecologisch functioneren belemmeren, dienen uit het bestemmingsplan te worden geschrapt. (...) ”

Reactie gemeente Almere

Het is onduidelijk naar welke norm SBB verwijst.

In de “Wezenlijke kenmerken en waarden EHS Gemeente Almere” (Provincie Flevoland, 2009) worden enkele modellen van ecologische verbindingen beschreven. De breedte van deze verbindingen varieert afhankelijk van de doelsoorten tussen 10 en 25 meter (en voor grote soorten als das en ree tot 50 meter). Ook Lelystad hanteert een breedte van 25 meter voor haar verbindingzones door de stad. Wij zien dan ook geen aanleiding om de breedte aan te passen.

Aanpassing bestemmingsplan

Nee, er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

4. Zienswijzen van de Kamer van Koophandel

De Kamer van Koophandel heeft een gezamenlijke zienswijze van de volgende organisaties:

Vereniging Bedrijfskring Almere (VBA)
Ondernemersvereniging Stadshart Almere (OVSA)
Winkeliersvereniging Buitenmere
Winkeliersvereniging Doemere
Belangenvereniging Ondernemers Almere Haven (BVOH)
Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland

Algemeen

“ (...) Bovengenoemde partijen hebben gezamenlijk een zienswijze ingediend op het voorontwerp. Dat heeft deels tot aanpassing van het ontwerp geleid. Voor de gedeelten waar geen aanpassing heeft plaatsgevonden is onze reactie in deze zienswijze veelal gelijk aan onze reactie in de zienswijze op het voorontwerp.

Wij refereren in onze opmerkingen aan de hoofdstukken en paragrafen zoals gehanteerd in de digitale versie op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij zijn verheugd dat er voor Almere Hout Noord is gekozen voor een wijk met een sterke nadruk op economie en werk.

1. Zienswijze

Hoofdstuk 4.2.2 Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied

Er wordt verwezen naar het provinciale beleid uit 2008. Voor zover ons bekend, is dit beleid recentelijk aangepast en opnieuw vastgesteld. Er dient derhalve inhoudelijk te worden getoetst en verwezen naar het geactualiseerde beleid uit 2011. (...) ”

Reactie gemeente Almere

Het bestemmingsplan voor Hout Noord is getoetst aan het actuele gemeentelijke beleid van de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid Almere (GVV, 2010). Bij de opstelling van de GVV is het toen vigerende provinciaal beleid, de Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2008, als kader gehanteerd. Bij actualisering van de GVV zal de Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2011 die op 23 augustus 2011 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Flevoland, het provinciale beleidskader vormen. De provincie gaat ervan uit dat GVV's voor een periode van 4 jaar worden vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Flevoland hebben op 23 augustus 2011 de nieuwe Beleidsregel vastgesteld. De 7 locatietypen, die de provincie in de beleidsregel uit 2008 had opgenomen zijn ongewijzigd gebleven.

Aanpassing bestemmingsplan

Ja, in de toelichting zal de Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2011 worden opgenomen.

2. Zienswijze

Hoofdstuk 4.3.2 Welstandsnota Almere

“ (...) Onderaan de pagina wordt vermeld dat het welstandniveau en de daarbij behorende criteria voor Hout Noord nog nader worden bepaald. Wij adviseren u dit niet te gedetailleerd en te dwingend vorm te geven.

Met name voor het bedrijventerrein geldt dat de doelstelling van het bedrijventerrein is om zoveel mogelijk bedrijvigheid aan te trekken en vast te houden. Schoon, heel en veilig zijn belangrijke voorwaarden. Een nette uitstraling is ook van belang voor een ondernemer om zich op een bedrijventerrein te vestigen maar de ervaring leert dat de welstandseisen die die uitstraling beogen vaak onnodig ver gaan en te gedetailleerd zijn waardoor ze voor (potentiële) ondernemers eerder afstotend dan aantrekkelijk werken.

In de reactienota is gesteld dat met deze opmerking rekening gehouden zal worden bij het opstellen van de welstandsnota. Wij hechten eraan dat u als raad er op toe ziet dat dit daadwerkelijk zal gebeuren. In de reactienota wordt gesteld dat de gedachten uitgaan naar een 'basistoets plus'. Wij stellen voor om uit te gaan van de basistoets, welke voor ongeveer 80% van het grondgebied voor Almere geldt. De exacte uitstraling van het bedrijventerrein kan te zijner tijd worden overgelaten aan een georganiseerd overleg van het bedrijfsleven. (...) ”

Reactie Gemeente Almere

De Kamer van Koophandel verzoekt om voor het bedrijventerrein van Hout Noord het nog te bepalen welstandsniveau en de daarbij behorende criteria niet te gedetailleerd en te dwingend op te leggen. Ze verzoekt daarbij vast te houden aan de voorwaarden schoon/heel/veilig en een nette uitstraling en in de Welstandsnota uit te gaan van de basistoets.

Naar aanleiding van de reactie van de KvK kan worden gemeld dat in de huidige welstandsnota voor Hout Noord het basisniveau is opgenomen. Dit zal in de toelichting wordt aangevuld (hoofdstuk 4.3.2 Welstandsnota Almere). Verder wordt nota genomen van deze zienswijze en wordt deze voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Ja, aanvulling toelichting.

3. Zienswijze

Hoofdstuk 5.2 Voorzieningen

“(…) Hier worden allerlei maatschappelijke functies omschreven. Wat ons betreft zijn dit maatschappelijke functies die thuishoren in een woonwijk en niet op een (binnenstedelijk) bedrijventerrein. Wij hebben echter de afgelopen jaren helaas moeten ervaren dat in toenemende mate maatschappelijke voorzieningen op bedrijventerreinen worden geplaatst omdat er in de woonwijken geen plaats meer voor is. De vestiging van een school op een bedrijventerrein is hier een voorbeeld van. Wij adviseren in het woongebied een strategische reserve op te nemen die de vestiging van maatschappelijke functies die wellicht nu nog niet voorzien zijn, in de toekomst mogelijk maken. Dit standpunt betekent niet dat er op een binnenstedelijk bedrijventerrein nooit een enkele maatschappelijke functie toegestaan zou mogen worden maar daarbij dient telkens als uitgangspunt te gelden dat de potentiële maatschappelijke functie het economisch functioneren van het bedrijventerrein versterkt. Dit in tegenstelling tot de helaas bestaande praktijk dat er bij gebrek aan ruimte in de wijk gezocht wordt naar een plek op een bedrijventerrein mits dit maar niet teveel last oplevert voor de bestaande bedrijven. Vanuit het bedrijfsleven bestaat dan ook bezwaar tegen de onderdelen van de Gemeentelijke Vestigings Visie die de vestiging van maatschappelijk voorzieningen op binnenstedelijke bedrijventerreinen mogelijk maakt(…) .”

Reactie gemeente

De in paragraaf 5.2 omschreven voorzieningen gelden voor geheel Hout Noord; met name het woongebied en dus niet alleen Twentsekant of de binnenstedelijke bedrijventerreinen.

Het gaat erom dat er een volwaardig nieuw stadsdeel kan worden ontwikkeld. Daar horen de hier omschreven voorzieningen bij.

Binnen de bestemming woongebied (in de woonwijk) is derhalve – op basis van het programma uit het ontwikkelingsplan (toelichting, par. 5.2) en de ontwikkelingsstrategie Wijk voor Initiatieven – de benodigde ruimte opgenomen voor voorzieningen.

Voor Twentsekant en de binnenstedelijke bedrijventerreinen is de GVV als uitgangspunt gehanteerd. De opgenomen Staten van Bedrijfsactiviteiten voor Twentsekant en de binnenstedelijke bedrijventerreinen zijn gebaseerd op het GVV beleid. Bij de ter visie legging van het GVV zijn er geen reacties binnen gekomen op dit punt.

Aanpassing bestemmingsplan

Nee, geen aanpassingen

4. Zienswijze

Hoofdstuk 5.2 A6Park: detailhandelszone

“(…) In de reactie op het voorontwerp hebben wij sterke bezwaren geuit tegen het mogelijk faciliteren van grootschalige detailhandelsontwikkelingen op het A6-Park. Wij constateren tot onze spijt dat de tekst in het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd is gebleven ten opzichte van de tekst van het voorontwerp.

De kern van ons bezwaar is dat er in dit bestemmingsplan wordt gewerkt aan een detailhandelsontwikkeling zonder dat wordt gekeken naar de actuele stand van zaken rondom detailhandel in Almere en de onderlinge samenhang van verschillende ontwikkelingen in de Almeerse detailhandel.

Hier wreekt zich het feit dat het de gemeentelijke organisatie sinds 2009 niet lukt om tot actualisering van het detailhandelsbeleid te komen. Het laatste beleid stamt uit 2004. Een actueel beleid dat alle ontwikkelingen in samenhang beschrijft is hard nodig. Individuele ontwikkelingen, zoals de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan, dienen aan een actueel beleid te kunnen worden getoetst.

Om de totstandkoming van een geactualiseerd detailhandelsbeleid, dat oog heeft voor de marktontwikkelingen, te bespoedigen hebben de partijen die deze zienswijze gezamenlijk indienen, aangevuld met het Hoofdbedrijfschap Detailhandel een Manifest Detailhandel Almere opgesteld en in november aan de wethouder Economische Ontwikkeling overhandigd. Dit Manifest is ook naar uw raad gestuurd. De kernboodschap uit het Manifest is dat er pas op de plaats gemaakt moet worden met het toevoegen van meer vierkante meters detailhandel in Almere. Om de detailhandelstructuur in Almere in de toekomst te laten groeien is een gezond fundament van bestaande detailhandel noodzakelijk.

De indieners van deze zienswijze pleiten voor het schrappen van de mogelijkheid om op het A6-park een grootschalige detailhandelsontwikkeling mogelijk te maken zolang er geen geactualiseerd detailhandelsbeleid is vastgesteld dat overtuigende waarborgen biedt die voorkomen dat er een overschot aan detailhandel ontstaat waardoor de centrumfuncties worden aangetast.

Dat beleid dient dan ook heldere keuzes te bevatten voor de toekomst van Doemere. De mogelijke ontwikkeling van grootschalige woonconcepten op A6-park zal onherroepelijk gevolgen hebben voor de toekomst van Doemere en daarmee ook voor het winkelcentrum Buitenmere dat economisch verweven is met Doemere. Het is ons inziens onverantwoordelijk nu een bestemmingsplan vast te stellen voor het A6-park met de mogelijkheid voor een grootschalige detailhandelsontwikkeling zonder beleidsmatig duidelijke keuzes te hebben gemaakt over de samenhang van de toekomstige detailhandelsstructuur in Almere. Wij zijn niet gerustgesteld over de toezeggingen die worden voorgehouden met als strekking dat nieuwe ontwikkelingen dusdanig "thematisch" zijn of "echt een uitzonderlijk concept" betreffen dat ze niet concurreren met het bestaande detailhandelsaanbod. In de praktijk blijkt immers dat onder druk van economische ontwikkelingen het thematische of conceptuele karakter snel wordt losgelaten om de ontwikkeling niet te laten stagneren. De uitkomst is dan gewoon het toevoegen van extra detailhandel waardoor de bestaande centrumfuncties worden aangetast.

Een mogelijke ontwikkeling van detailhandel op het A6-park, in relatie tot de toekomst van Doemere dient ook te worden gezien in het licht van de SER-ladder. Die stelt dat eerst moet worden gekeken naar de mogelijkheid om bestaande locaties te herstructureren of te intensiveren. Dit is ook het uitgangspunt van de provinciale beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied 2011.

De tekst van het ontwerp bestemmingsplan stamt uit 2009, zo blijkt uit de formulering "...de actualisering van de nota die in de loop van 2010 zal worden vastgesteld". Het is nu bijna 2012. Dat de tekst in het ontwerp niet is aangepast en geactualiseerd, ook na opmerkingen van ons in onze reactie op het voorontwerp, is onbegrijpelijk. (...)"

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de vraag van de Kamer van Koophandel om toetsing van de plannen aan actueel detailhandelsbeleid kan worden geantwoord dat het plan is getoetst aan de Detailhandelsvisie Almere 2012, waarin het actuele detailhandelsbeleid voor Almere is vastgelegd. Een belangrijk doel van dit nieuwe beleid is het versterken van het stadscentrum (detailhandel in combinatie met stedelijke voorzieningen) en het bieden van ruimte aan ondernemers. Wat betreft de detailhandelsvoorzieningen die naar hun aard en omvang een groot oppervlak nodig hebben, de zogenaamde perifere detailhandelsvoorzieningen, streeft de gemeente naar clustering van specifieke PDV en GDV in een beperkt aantal 'themacentra'. In de beleidsnota wordt beschreven dat Almere met Doemere over zo'n themacentrum beschikt en dat het A6 Park (Twentsekant) in Hout Noord voor de langere termijn beschikbaar is. In de Detailhandelsvisie zijn een aantal criteria opgenomen waaraan een dergelijk themacentrum dient te voldoen, nl. ruimtelijk relevante randvoorwaarden met betrekking tot bereikbaarheid, parkeren, laden en lossen en milieueisen.

Conform de Detailhandelsvisie zal de gemeente de detailhandelszone op Twentsekant vooralsnog niet actief ontwikkelen. In 2013 zijn er gesprekken gevoerd met georganiseerde vertegenwoordigers van de detailhandel, groot- en kleinschalig vastgoed en deskundigen over het Almeerse detailhandelsbeleid. Het verslag hiervan is beschreven in de rapportage "Kiezen en Delen" (De Krom Advies, augustus 2013). N.a.v. deze zienswijze over het faciliteren van de ontwikkeling van een detailhandelszone op Twentsekant wordt gehandeld overeenkomstig de Detailhandelsvisie 2012 en het advies De Krom. In aansluiting op dit beleid is ervoor gekozen om een uit te werken bestemming op te nemen. Dit is in lijn met het uitgangspunt dat de gemeente zelf deze locatie vooralsnog niet zal ontwikkelen. Tevens maakt het mogelijk om optimaal in te kunnen spelen op de dynamiek in de detailhandel en als er zich te zijner tijd een concreet project aan doet dit te kunnen afwegen binnen de randvoorwaarden van het dan vigerende beleid.

De toelichting van het bestemmingsplan zal naar aanleiding van de zienswijze worden aangepast.

Aanpassing bestemmingsplan

Ja, aanpassing van de toelichting: hfst. 4. toevoegen samenvatting nieuwe detailhandelsvisie en hfst 5.2, onderdeel Twentsekant.

5. Zienswijze

A6Park: duurzaamheid

"(...) Wij zijn voorstander van duurzaam ontwikkelen en duurzaam bouwen. De uitvoering daarvan dient wat ons betreft te geschieden door middel van stimuleren en verleiden. Niet door voorschriften en dwingen.

Dat betekent dat er geen strenge voorschriften moeten komen voor het gebruik van materialen. Hetzelfde geldt voor de voorgenomen strikte duurzaamheidseisen. Dit schrikt ondernemers af. De vraag dient gesteld te worden

'voor wie wil je een duurzaam bedrijventerrein?'. Voor de Bühne of voor de ondernemers en de stad? De passage over het 'duurzaamheidsplatform' getuigt van een sterk wensdenken.

Ons advies is te ontwikkelen op basis van marktvraag, niet op basis van wens-denken. Voorop bij de ontwikkeling staat het concept van Excellent Gastheerschap. De randvoorwaarden dienen dusdanig geformuleerd te zijn dat ondernemers optimaal de waarde van hun onderneming kunnen laten groeien. Wij zijn positief over een ruime en groene opzet mits het functioneel groen betreft bijvoorbeeld in combinatie met parkeren of veilige wandelpaden. Bij duurzaamheid kan mogelijk ook worden gedacht aan de uitwisseling van warmte tussen bedrijven (onderling) en woningen. (...)"

Reactie gemeente Almere

In antwoord op de reactie van de KvK op het voorontwerp–bestemmingsplan over duurzaamheid op het A6 Park hebben we aangegeven dat – met de Almere Principles als beleidskader – duurzaamheid een centraal thema is in de gebiedsontwikkeling van Hout Noord en A6 Park. Ook hebben we geantwoord dat een uitvoering door middel van stimuleren en verleiden, zoals u voorstaat, ons zeer aanspreekt. De toelichting zal hierop worden aangepast. Zoals in de toelichting is aangegeven zullen de duurzaamheidsmaatregelen in de verdere gebiedsontwikkeling nog nader worden uitgewerkt, bijvoorbeeld via het inzetten van een duurzaamheidsscan, zoals bij vestiging op Stichtsekanal en De Vaart IV/VI gebeurt. Wat betreft uw verzoek om geen strenge voorschriften op te nemen, kan worden geantwoord dat in de planregels bij dit bestemmingsplan geen duurzaamheidseisen of voorwaarden aan materialen zijn gesteld.

Aanpassing bestemmingsplan

Ja, aanpassing van de toelichting, onderdeel A6 Park, duurzaamheid

6. Zienswijze

Hoofdstuk 5.3.3 Langzaam verkeer

" (...) Er is een fietsverbinding gepland over de A6 die een aansluiting vormt tussen het bestaande gebied van Almere en de nieuwe woonwijk. Wij adviseren die verbinding niet over het bedrijventerrein te laten lopen of te laten kruisen met wegen die het bedrijventerrein bedienen in verband met veiligheid. (...)"

Reactie gemeente Almere

De belangrijkste fietsverbindingen tussen Hout Noord en Almere Stad zijn in de plannen langs de Hoge Vaart, ter plekke van de busbaan Hout Noord/Almere Stad en ter plekke van de Verlengde Tussendreef (de reeds bestaande route Trekweg) geprojecteerd.

Het plangebied van Twentsekanal/Nobelhorst is echter zo groot, dat de aanleg van een langzaam verkeerroute tussen bovengenoemde verbindingen wenselijk wordt geacht. Ook de verbinding tussen Nobelhorst/Twentsekanal en Sallandsekanal wordt hierdoor verbeterd. Het is daarbij onvermijdelijk dat het tracé van de fietsverbinding over de bedrijventerreinen van Twentsekanal en Sallandsekanal zal lopen. Bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundige plan voor Twentsekanal, zal de fietsbrug worden ingepast, waarbij verkeersveiligheid in acht zal worden genomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Ja, zie ook bij ambtshalve aanpassingen.

7. Zienswijze

Hoofdstuk 6.3 Economische uitvoerbaarheid

" (...) Wij adviseren in deze paragraaf een passage op te nemen over de economische gevolgen en de effecten op de grondexploitatie in het geval in de toekomst er geen uitgebreide detailhandelontwikkeling op A6-park zal gaan plaatsvinden. (...)"

Reactie gemeente

We hebben kennis genomen van uw advies. In hoofdstuk 6 worden hiertoe de relevante aspecten opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Nee

8. Zienswijze

Regels bestemmingsplan Almere Hout Noord

" (...) Bij artikel 4.1 lid a staan 'maatschappelijke voorzieningen' genoemd. Dat moet ons inziens worden geschrapt, ook voor de binnenstedelijke bedrijventerreinen. Als voorbeelden gelden scholen, kerken,

verpleeghuizen, bioscopen, bowlingcentra. Maatschappelijke voorzieningen dienen te worden gevestigd in het woongebied.

Wij stellen voor een regeling op te nemen dat burgemeester en wethouders een ontheffing kunnen verlenen aan een maatschappelijke voorziening voor vestiging op het bedrijventerrein onder de voorwaarde dat deze maatschappelijke voorziening de functie van het bedrijventerrein als bedrijventerrein versterkt en nadat hierover een zwaarwegend advies is afgegeven door een voor het bedrijventerrein representatieve organisatie van ondernemers zoals een ondernemersvereniging. (...) ”

Reactie gemeente Almere

Artikel 4 bevat de planregels voor de binnenstedelijke bedrijfsterreinen in Hout Noord; artikel 9 bevat de planregels voor Twentsekant. Conform de Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid Almere (GVV) is in de bestemmingsomschrijving van artikel 4 ‘maatschappelijke voorzieningen’ opgenomen. In de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging – 1 is een selectie van maatschappelijke voorzieningen opgenomen die binnen deze bestemming zouden kunnen worden gevestigd.

Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs behoren hier bijv. niet toe. Deze zijn opgenomen in de bestemming woongebied.

Aanpassing bestemmingsplan

Nee, geen aanpassing

9. Zienswijze

“ (...) Wij stellen voor artikel 4 lid l sub h (weidegang voor paarden) te schrappen. We snappen niet wat voor toegevoegde waarde dit heeft voor een bedrijventerrein. Hetzelfde geldt voor artikel 9 lid 1 sub m. (...) ”

Reactie gemeente Almere

Deze bestemming is opgenomen om een initiatief “wonen bij je paard”, mogelijk te maken. Het is de bedoeling dat de strook waar de dubbelbestemming “Leiding-Water” geldt voor deze weidegang wordt gebruikt voor uitloopgebied van de paarden.

Dit kan voor de duidelijkheid wel specifieker aangegeven worden.

Aanpassing bestemmingsplan

Aanpassing van artikel 4 en 9 waarbij wordt aangegeven dat alleen de grond met de dubbelbestemming “Leiding-Water” in aanmerking komt voor de weidegang.

10. Zienswijze

“ (...) Wij stellen voor artikel 9 lid 1 sub e (detailhandel, uitsluitend gericht op perifere detailhandel en grootschalige detailhandel) te schrappen. Dit in het verlengde van onze opmerkingen bij hoofdstuk 5.2 van de Toelichting. (...)”

Reactie gemeente Almere

In overeenstemming met de reactie van de gemeente op de zienswijze over A6 park, detailhandelszone, wordt dit artikel gehandhaafd (is Art. 9.1 sub d geworden).

Aanpassing bestemmingsplan:

Nee

11. Zienswijze

“ (...) Wij stellen voor artikel 9 lid 1 sub g (cultuur en ontspanning) te schrappen. Deze functie hoort in het woongedeelte. In ons voorstel wordt grootschalige detailhandel ook geschrapt. Van een combinatie van ontspanning en cultuur met grootschalige detailhandel is in dat geval dus geen sprake. (...) ”

Reactie gemeente:

In vervolg op de reactie op de vorige zienswijze zal dit artikel gehandhaafd blijven in verband met het eventueel mogelijk maken van een combinatie van een detailhandelszone met leisure (cultuur en ontspanning) (is Art. 9.1 sub f geworden).

Aanpassing bestemmingsplan

Nee

5. Zienswijzen van de provincie Flevoland

Algemeen

“(…) De opmerkingen uit het vooroverleg zijn over het algemeen goed verwerkt. In de vooroverlegreactie zijn ook opmerkingen gemaakt over het provinciale windenergiebeleid. Hier willen wij in deze zienswijze nader op ingaan. Deze opmerkingen worden gemaakt in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een vaststelling van een gemeentelijk bestemmingsplan. Dit houdt tevens in dat wij zonedig gebruik van ons instrumentarium van de Wet ruimtelijke ordening kunnen maken nadat uw raad het plan heeft vastgesteld.

1. Zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt ruimte aan de ontwikkeling van kleinschalige windturbines in Almere Hout Noord. Daarnaast wordt in het plan de mogelijkheid van de realisatie van 3 grote windturbines in het noorden van het plangebied geopperd. In beide gevallen is er in principe sprake van strijdigheid met de provinciale beleidsregel Windmolens 2008.

Ten aanzien van de grote windturbines is deze strijdigheid bij herhaling gecommuniceerd. Daarbij heeft de provincie ook de wens uitgesproken dat Almere een samenhangende visie op windenergie in het stedelijk gebied ontwikkelt ten aanzien van de plaatsing van grote windturbines. Binnen een dergelijke visie zouden de voornoemde 3 windturbines dan gepositioneerd dienen te worden. Vooralsnog heeft de provincie een dergelijke visie niet ontvangen. Hierover gaan wij graag met u in gesprek tijdens het reeds geagendeerde overleg tussen de portefeuillehouders ruimtelijke ordening.(…)”

Reactie gemeente Almere

Alleen in de toelichting op het bestemmingsplan is het volgende vermeld over grootschalige windturbines:

Voor opwekking van **elektriciteit** op duurzame wijze in de wijk wordt vooralsnog uitgegaan van vier grootschalige windturbines. De gedachten gaan uit naar plaatsing langs de A6 .

Deze zijn echter niet concreet opgenomen in het bestemmingsplan "Almere Hout Noord".

Alternatieven in de nabijheid zijn overigens voorhanden (A27, Spiegelhout, Zeewolde). Hiertoe zou het provinciaal windbeleid aangepast dienen te worden. Hierover is regelmatig overleg met de provincie. Inmiddels heeft de provincie een concept windvisie ontvangen, als onderdeel van de annotatie voor een bestuurlijk overleg hierover op 22 december jl. Voor de voorziene regionale windvisie wordt door Almere een uitzonderingspositie bepleit op het bestaand windbeleid. Hierop anticipeert de in de toelichting geopperde mogelijkheid voor grotere windmolens ten bate van Hout-Noord.

De plaatsing van **kleinere windmolens** (tot een hoogte van 15 meter) op het bedrijventerrein en in de woonwijk (na afwijking van het bestemmingsplan) wordt wel mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, binnen duidelijke hoogtebeperkingen. Dit betekent dat de landschappelijke effecten van dergelijke molens zich zullen beperken tot het stedelijk niveau. De zichtbaarheid van de molens buiten de wijk is zo immers nihil. Deze kleine molens zijn bouwvergunningplichtig waardoor aan reguliere veiligheidseisen zal worden voldaan. Verder worden deze windturbines getoetst aan de Wet Geluidhinder en de Wet milieubeheer in het kader van het aanvragen van een milieuvergunning. Hierdoor blijft de geluidsproductie van de windturbines binnen de daarvoor geldende normen en is de basismilieukwaliteit voor omwonenden gewaarborgd. Daarmee zijn deze molens niet in strijd met de geest van het provinciaal windbeleid.

Indien de plaatsing van **grootschalige windturbines** aan de orde is zal de ruimtelijke inpassing moeten worden gemotiveerd en zal er een passende planologisch/juridische procedure worden doorlopen.

Aanpassing bestemmingsplan

Nee.

2. Zienswijze

“(…) Per brief van 26 oktober jl. heeft het College van Gedeputeerde Staten de intentie uitgesproken om ruimte te willen bieden voor de plaatsing van kleinschalige windturbines. Dit in lijn met de afspraken die gemaakt zijn in IAK verband waarbij ten aanzien van duurzaamheid ruimte wordt geboden voor beleidsinnovatie. Het provinciale windenergiebeleid heeft als doel het realiseren van een regionale landschappelijke kwaliteitsslag voor het windlandschap. De realisatie van kleinschalige windturbines speelt daarbij naar onze mening geen rol; gezien hun beperkte opwekkingscapaciteit en hun ruimtelijke impact die zich beperkt tot het stedelijke niveau. Hierbij

gaan wij wel uit van een directe fysieke en ruimtelijke koppeling tussen een kleinschalige windturbine en een bedrijf of woning. (...)”

Reactie gemeente Almere

Deze zienswijze wordt als instemming met de kleinere windmolens opgevat.

Aanpassing bestemmingsplan.

Nee.

3. Ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling

Ambtshalve wijzigingen zijn geen ingrijpende wijzigingen, maar zijn wel noodzakelijk om diverse redenen.

Zo kan het zijn dat er door voortschrijdend inzicht toch nog een regeling toegevoegd moet worden of omdat er toch nog bij nadere bestudering van het plan omissies in het plan zijn die moeten worden gecorrigeerd ten einde een juridisch waterdicht document te krijgen.

Ambtshalve aanpassingen gaan niet zover dat het bestemmingsplan inhoudelijk gewijzigd wordt.

Ambtshalve aanpassingen toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan is op diverse punten aangepast naar aanleiding van de aanpassingen van de regels.¹

Verder is hoofdstuk 4, waarin het beleid is opgenomen dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, geactualiseerd en zijn de onlangs vastgestelde nota's opgenomen.

Ambtshalve aanpassingen van de regels

Artikel 1 Begrippen

- er wordt een begrip voor “geurbronnen”, “gevel”, “gevellijn”, “verblijfsgebied”, “voorgevel” en “waterwoning” toegevoegd;
- aan het begrip “hobbymatig houden van paarden” wordt toegevoegd dat “geen sprake mag zijn van een vergunningplichtige inrichting ingevolge de Wet Milieubeheer, en er geen activiteiten voor en door derden worden uitgevoerd”,
- het begrip “woonwerkeenheid” wordt aangepast in die zin dat de bepaling dat “het werkgedeelte qua oppervlakte groter is (dan wel gelijk is aan) het woongedeelte” wordt geschrapt.

Artikel 2 Wijze van Meten

hier wordt toegevoegd hoe “afstanden”, “afstanden tussen bouwwerk en zijdelingse perceelgrens” en de “afstanden tussen bouwwerken onderling”, worden gemeten;

Artikel 4 Bedrijventerrein

- de bepaling onder 4.1 c. wordt ondergebracht onder 4.6 Afwijken van de gebruiksregels;
- onder 4.1, t wordt het gedeelte “waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Parkeernormen Hout Noord dienen te worden aangehouden” geschrapt;
- onder 4.2, c wordt de bepaling “indien de gebouwen niet aaneen worden gebouwd dient de onderlinge afstand tussen de gebouwen minimaal 3 meter te bedragen” geschrapt;
- onder 4.2, d wordt de maximale bouwhoogte verhoogd van 10 naar 12 meter;
- onder 4.2 e wordt de bepaling “de maximale vloeroppervlakte 50% van de brutovloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw mag bedragen, echter met een maximale inhoud van 500m³” geschrapt.

Artikel 6 Verkeer

- onder 6.1 wordt toegevoegd: “de voorwaarden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 5 Afstemmings- en ontheffingsregels Wgh gelden”;

Artikel 7 Water

- onder 7.1, l wordt toegevoegd: “waarbij de voorwaarden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 5 Afstemmings- en ontheffingsregels Wgh gelden”;
- onder 7.1, g worden ook “geluidwerende voorzieningen” opgenomen;
- onder 7.2 wordt onder de bouwregels opgenomen dat “geluidwerende voorzieningen een bouwhoogte van 9 m mogen hebben”

Artikel 8 Woongebied

- onder 8.1, c wordt “wonen in combinatie met het hobbymatig houden van paarden met inbegrip van weidegang” toegevoegd;
- de bepaling onder 8.1 f. wordt ondergebracht onder 8.7 Wijzigingsbevoegdheid;
- de bepaling onder 8.1 v “voor woningen, woonzorgvoorzieningen en woonwerkeenheden de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Parkeernormen Hout Noord dienen te worden aangehouden “ wordt verwijderd;

¹ De toelichting van het bestemmingsplan is tevens aangepast zoals aangegeven in het amendement Bestemmingsplan Almere Hout Noord en windmolens op bedrijventerreinen (RG-27/2014).

- de bepaling onder 8.1 w “voor zelfstandige bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke, culturele en op ontspanning gerichte-, sport- en overige voorzieningen die bouwkundig afgescheiden van woningen worden gerealiseerd” wordt vervangen door “voor bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke-, culturele en op ontspanning gerichte-, sport- en overige voorzieningen geldt dat op eigen terrein dient te worden voorzien in ruimte voor laden en lossen en ruimte voor parkeren voor zowel eigen medewerkers als bezoekers”;
- na 8.1 onder w wordt toegevoegd: “voor het wonen in combinatie met het hobbymatig houden van paarden, zoals opgenomen onder 8.1 c een afstand geldt van 30 meter vanaf de aanwezige geurbronnen tot voor bebouwing in aanmerking komende gronden op aangrenzende bouwpercelen die geen onderdeel uitmaken van deze specifieke vorm van wonen, onder voorwaarden dat:
 - de afstand vanaf de geurbron tot voor bebouwing in aanmerking komende gronden geldt op het (bouw)perceel waar de geurbron aanwezig is;
 - er maximaal 5 paarden per woningbouwproject zoals genoemd onder 8.1 c, mogen worden gehouden;”
- onder 8.1 bb. wordt het tweede gedeelte van de zin “danwel de verkregen hogere waarde, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 5 Afstemming- en Ontheffingsregels Wgh en de daarin opgenomen eisen” gewijzigd in “:danwel de toe te kennen hogere waarde overeenkomstig de bij besluit d.d. 16 februari 2012 vastgestelde gebiedsgerichte hogere waarde en de daaraan gekoppelde voorwaarden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 5 Afstemming- en Ontheffingsregels Wgh”;
- Onder 8.2 a. onder de eerste kolom “aantal woningen totaal” wordt “minimaal 3.800 maximaal 5.000” vervangen door “maximaal 5.000”;
- Onder 8.2 b. wordt vervangen door: “bouwregels voor bedrijfswoningen, woonwerkeenheden, bedrijven en kantoren, horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke-, culturele en op ontspanning gerichte-, sport- en overige voorzieningen, genoemd onder 8.1 d,e,f,g” en de volgende tabellen: “

omvang bedrijven en kantoren	omvang bedrijven en kantoren tot 150 m ²	omvang horeca, detailhandel, dienstverlening	omvang voorzieningen	verschijningsvorm bedrijfswoningen, woonwerkeenheden, genoemd onder 8.1 d
maximaal 15.000 m ² bvo	8.500 m ² bvo	10.000 m ² bvo	40.000 m ² bvo 7.200 m ² grond tbv speelplekken	vrijstaand, twee aaneen, in een rij, opgenomen in een bedrijf

verschijningsvorm bedrijven en voorzieningen, genoemd onder 8.1 e,f,g	bouwhoogte	bouwhoogte indien opgenomen in gestapelde woningen, danwel aanpandig aan woningen
vrijstaand, twee aan een, aanpandig aan woningen, opgenomen in gestapelde woningen	16 meter, 35% van deze gebouwen mag een hogere bouwhoogte hebben	de toegestane bouwhoogte van de desbetreffende (gestapelde) woningen

“

- Onder 8.2 c wordt “bouwregels openbaar gebied” vervangen door “bouwregels groenvoorzieningen en water, verblijfsgebied, en de aanduiding verkeer genoemd onder 8.1 k, m en z”
- onder 8.3 a wordt de bepaling “Indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd dient de onderlinge afstand tussen de gebouwen minimaal 3 meter te bedragen” verwijderd;
- onder 8.3 wordt toegevoegd:
Ten aanzien van bebouwing ten behoeve van woningen in combinatie met hobbymatig houden van paarden (8.1 onder c) geldt verder dat:
 1. de afstand vanaf de paardenbak op het perceel waar een paardenbak aanwezig is, tot voor bebouwing met gebouwen in aanmerking komende aangrenzende gronden tenminste 30 meter moet bedragen;
 2. de oppervlakte van een mestplaat of de inhoud van een mestbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden maximaal 20m² respectievelijk 10m³ mag bedragen.

- onder 8.4 worden de bepalingen onder b. en c. vervangen door “ lid 8.1 t voor het afwijken van laden en lossen op eigen terrein onder voorwaarden dat er voldoende ruimte is op het aangrenzende verblijfsgebied voor laden en lossen en indien dit niet ten koste gaat van parkeerruimte in de omgeving” en “;lid 8.1, onder t, voor het afwijken van parkeren op eigen terrein mits uit een gemeentelijke parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied of anderszins aanwezig is voor de gevraagde functie”;
- artikel 8.4 onder f, wordt vervangen door “ lid 8.1 onder i. ten behoeve van de bouw van windinstallaties voor het opwekken van duurzame energie, mits:
 1. de windinstallaties worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw;
 2. de toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen met maximaal 3 meter wordt overschreden;
 3. de rotordiameter van de windinstallaties maximaal 2 meter bedraagt.”

Artikel 9 Bedrijventerrein-Uit te werken

- onder 9.1 w. wordt de bepaling “waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Parkeernormen Hout Noord dienen te worden aangehouden”, geschrapt;
- onder 9.2 wordt de bepaling “tevens dient te worden opgenomen dat ten aanzien van bedrijfswoningen geldt dat de maximale bruto vloeroppervlakte 50% van de brutovloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw mag bedragen, echter met een maximale inhoud van 500m³” geschrapt;
- onder 9.2 wordt “de geldende dubbelbestemmingen zoals genoemd in 9.1 y,z,aa, ab en functieaanduidingen zoals genoemd in 9.1 ac en ad dienen te worden opgenomen in het desbetreffende uitwerkingsplan.” vervangen door “de dubbelbestemmingen zoals genoemd in 9.1 w "Leiding-Water", x "Waarde-Archeologie 2", en y "Waarde-Archeologie 3" en de aanduidingen zoals genoemd onder 9.1 z "verkeer" en aa."infrastructuur" dienen te worden opgenomen in het desbetreffende uitwerkingsplan;”;
- onder 9.2 wordt toegevoegd: “er dient een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen voor het wijzigen van de bij deze regels behorende Bijlage 4 Staat van Horeca-activiteiten voor horeca bedrijven die niet in deze Staat zijn genoemd en die wat betreft de belasting van het omringende woongebied gelijk zijn aan de typen bedrijven die in de Staat zijn genoemd;”
- onder 9.4 onder b. wordt “toekomstig” vervangen door “concept”;

Artikel 18 Overige regels wordt de volgende tekst toegevoegd:

18.1 Het artikel 2.5.30.Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen, uit de bouwverordening van de gemeente Almere is aanvullend van toepassing.

18.2 Daar waar in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp (17 oktober 2011) van dit bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassing van de plankaart

De noordelijke plangrens ter hoogte van de toekomstige fietsbrug wordt aangepast, zodat het uit het ontwerp gesneden gedeelte weer in het bestemmingsplan Almere Hout Noord wordt meegenomen

Wijzigingen in de regels naar aanleiding van het amendement Bestemmingsplan Almere Hout Noord en windmolens op bedrijventerreinen (RG-27 / 2014):

Wijziging in de regels:

Artikel 1.70 nutsvoorzieningen

- schrappen het woord “windmolens”

Artikel 3 Bedrijf:

- onder 3.1 toevoegen “e. nutsvoorzieningen en windmolens” en ‘e.’ te wijzigen in ‘f.’;
- onder 3.2. i. “windmolens, zonnecollectoren en zonnepanelen: bouwhoogte maximaal 4 meter bij een dakopstelling en maximaal 15 meter bij een grondopstelling” het woord “windmolens” schrappen.
- toevoegen: “3.3 Afwijken van Bouwregels Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in: a. lid 3.2, onder i, ten behoeve van de bouw van windmolens, mits:
 1. de windmolens worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw;
 2. de toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen met maximaal 3 meter wordt overschreden;
 3. de rotordiameter van de windmolens maximaal 2 meter bedraagt.”
- en ‘3.3’ te wijzigen in ‘3.4’.

Artikel 4 Bedrijventerrein:

- artikel. 4.3. h. “windmolens, zonnecollectoren en zonnepanelen een bouwhoogte van maximaal 8 meter bij een dakopstelling en maximaal 15 meter bij een grondopstelling mogen hebben” schrappen.
- onder 4.4 Afwijken van Bouwregels Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde, toevoegen: “e. lid 4.1, onder f, ten behoeve van de bouw windmolens, mits:
 1. de windmolens worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw;
 2. de toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen met maximaal 3 meter wordt overschreden;
 3. de rotordiameter van de windmolens maximaal 2 meter bedraagt.”

Artikel 9 Bedrijventerrein – Uit te werken

- in artikel 9.1. k schrappen “met een maximale bouwhoogte van 8 meter bij een dakopstelling en 15 meter bij een grondopstelling”.
- onder 9.2 Uitwerkingsregels toevoegen: “9.2 o. er dienen bouwregels te worden opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarbij de specifieke bouwregels onder artikel 4.3 worden overgenomen.
- onder 9.2 Uitwerkingsregels, toevoegen: “9.2 p. er dient te worden opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.2 o. voor het toestaan van de bouw van windmolens, mits:
 1. de windmolens worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw;
 2. de toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen met maximaal 3 meter wordt overschreden;
 3. de rotordiameter van de windmolens maximaal 2 meter bedraagt.”

4. bijlage: de zienswijzen



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres: Postbus 600, 8200 AP Lelystad

College van Burgemeester en Wethouders van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Ingekomen poststuk	24 NOV 2011
Dienst/Afdeling	SP/STH
Indien van toepassing	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee

Rijkswaterstaat
IJsselmeergebied
Afdeling Strategie, Regionale
Ontwikkeling en Milieu

"Het Smedinghuis"
Zulderwagenplein 2,
8224 AD Lelystad
Postbus 600,
8200 AP Lelystad
T 0320-299111
F 0320-234300

Contactpersoon

Datum 22 november 2011

Onderwerp Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Almere Hout Noord

Ons kenmerk:
RWS/DIIG-2011/3526

Uw kenmerk:

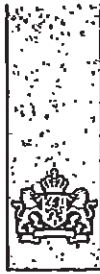
Bijlage(n):

Geacht college,

Na het lezen van zowel het Ontwerpbestemmingsplan Almere Hout Noord als de Antwoordnota naar aanleiding van de Ingekomen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan, maak ik hierbij van de gelegenheid gebruik een zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Zoals in mijn eerdere reactie op het voorontwerpbestemmingsplan - die via de VROM-Inspectie aan uw college is verzonden - is aangegeven geeft ook het voorliggende ontwerpbestemmingsplan mij nog onvoldoende informatie om de verkeerskundige effecten op het hoofdwegennet (A6 en A27) te kunnen beoordelen. Ik acht dit onderdeel - als betrokken wegbeheerder - van groot belang, omdat het onderhavige plan in beginsel een omvangrijk programma in het detailhandelsegment kan accommoderen. De praktijk leert dat zo'n omvangrijk programma de nodige negatieve verkeerskundige effecten op het hoofdwegennet kan veroorzaken.

Het doet me aan de andere kant genoeg dat in een op 3 november j.l. tussen uw gemeente en Rijkswaterstaat IJsselmeergebied gevoerd ambtelijk overleg begrip is ontstaan voor de hierboven geuite zorg. Dat begrip is door uw organisatie concreet vertaald in de toezegging om met behulp van een zogeheten Dynamisch Verkeersmodel de verkeerseffecten van het plan Hout Noord nader in beeld te brengen. Rijkswaterstaat heeft hierbij de medewerking van een verkeerskundige toegezegd ten einde de verkeerskundige uitgangspunten en randvoorwaarden in gezamenlijkheid op te stellen.



**Rijkswaterstaat
IJsselmeergebied
Afdeling Strategie, Regionale
Ontwikkeling en Milieu**

**Datum
22 november 2011**

**Ons kenmerk:
RWS/DIUG-2011/3526**

Ondanks de gemaakte afspraken tussen uw gemeente en Rijkswaterstaat IJsselmeergebied zie ik mij toch genoodzaakt om, hangende de uitkomsten van de modelberekeningen; met deze zienswijze mijn belang als wegbeheerder terzake van doorstroming op het hoofdwegennet in te brengen.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
Namens deze,
HOOFD STRATEGIE, REGIONALE ONTWIKKELING EN MILIEU



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 600, 8200 AP Lelystad

Burgemeester en wethouders van Almere

Postbus 200
1300 AE Almere

Rijkswaterstaat
IJsselmeergebied
Afdeling Strategie, Regionale
Ontwikkeling en Milieu

"Het Smedinghuis"
Zuiderwagenplein 2,
8224 AD Lelystad
Postbus 600,
8200 AP Lelystad
T 0320-299111
F 0320-234300

Contactpersoon

T 06-29399127

Datum 14 februari 2012

Onderwerp Beantwoording zienswijze Almere Hout Noord

Ons kenmerk
RWS/DIIG-2012/674

Uw kenmerk

Geacht college,

Bijlage(n)

In het kader van de ontwikkeling van Almere Hout Noord heeft uw gemeente op mijn verzoek onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van bovengenoemd plan. Zoals ik in mijn zienswijze (met kenmerk RWS/DIIG-2011/3526) had aangegeven zijn de uitkomsten van het onderzoek voor mij van belang om de verkeerseffecten op het hoofdwegennet (A6) te kunnen beoordelen.

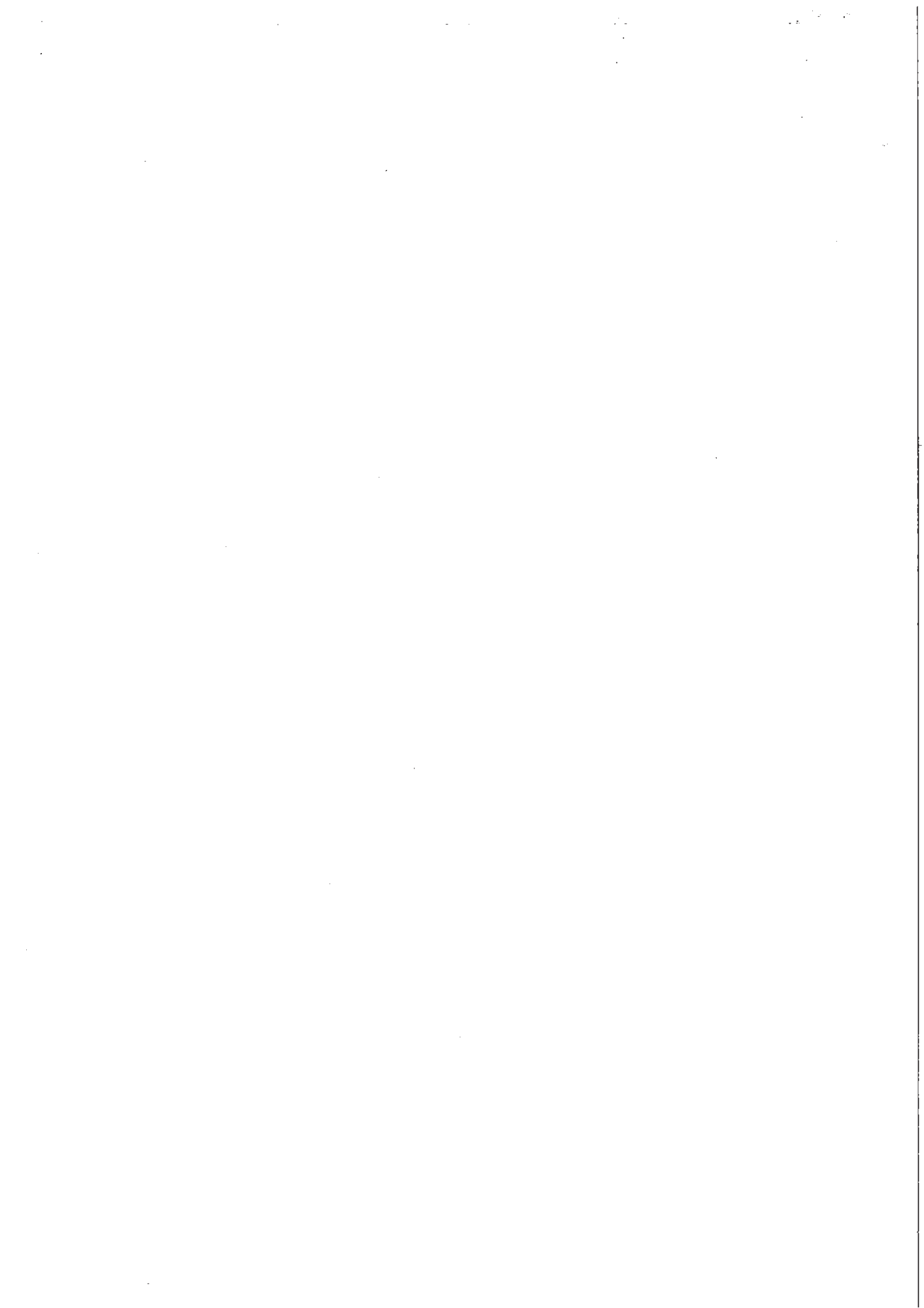
Ik heb kennis genomen van de uitkomsten van het onderzoek. Hieruit heb ik geconcludeerd dat de verkeerskundige effecten van het plan op het hoofdwegennet niet significant zijn terzake van doorstroming. Als verantwoordelijk wegbeheerder zie ik daarom geen obstakels meer dat de verdere uitwerking en realisatie van uw plan in de weg zouden staan.

Ik dank u voor de accurate behandeling van mijn zienswijze die als zodanig als afgehandeld kan worden beschouwd en wens u veel succes met de verdere uitwerking van het plan Almere Hout Noord.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
Namens deze,
HOOFD STRATEGIE, REGIONALE ONTWIKKELING EN MILIEU

mw.



DATUM
23 november 2011

BEHANDELD DOOR

DIRECT NUMMER

0320 274844

12

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Ingekomen poststuk gemeente Almere	29 NOV 2011
Ontvanger Ruimte	Nr.
Ontvanger bevestiging	Ontkopen voor P
<input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nee	

ONDERWERP

Zienswijze
Ontwerpbestemmingsplan
Almere Hout Noord

ONS KENMERK

PWB144845

ONS ZAAKNUMMER

134716

BIJLAGEN

0

UW BRIEF VAN

11 oktober 2011

UW KENMERK

DSO/2011/1960934svdz

VERZONDEN

28 november 2011

Geachte heer, mevrouw,

In het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, hebben wij van u ontwerpbestemmingsplan "Almere Hout Noord" ontvangen. Via deze brief geven wij een reactie op het plan.

Waterschap Zuiderzeeland heeft eerder gereageerd op het Voorontwerp Bestemmingsplan "Almere Hout Noord" (zie brief van 26 april 2011).

Wij hebben geconstateerd dat de reactie van Waterschap Zuiderzeeland op het Voorontwerp Bestemmingsplan grotendeels wel is benoemd in de Reactienota (dd 11 oktober 2011), maar uiteindelijk zijn niet alle toegezegde aanpassingen ook daadwerkelijk verwerkt in het Ontwerp Bestemmingsplan. Wij verzoeken u vriendelijk deze aanpassingen alsnog te verwerken. Daarna kunnen wij een positief advies geven voor Ontwerpbestemmingsplan "Almere Hout Noord".

Zoals wij hebben verwoord in onze reactie op het voorontwerp bestemmingsplan, zijn wij het op hoofdlijnen eens met de waterhuishoudkundige principes. Echter, om te kunnen vaststellen of het systeem aan de kwaliteit- en kwantiteitseisen voldoet, hebben wij op basis van dit plan nog onvoldoende inzicht. Deze vaststelling kan pas in overleg over de verdere planuitwerking plaatsvinden.

Zoals afgesproken in de Maatwerkovereenkomst Stedelijk Water (14 februari 2011) worden we graag betrokken bij het opstellen van de Inrichtingsplannen.

Goede afstemming over het inrichtingsplan is belangrijk om gezamenlijk invulling te kunnen geven aan hetgeen in de Maatwerkovereenkomst voor de overname van nieuw stedelijk water is vastgelegd:

"Het nieuw stedelijk water moet voldoen aan de overname criteria zoals verwoord in deze overeenkomst alsmede de randvoorwaarden uit de watertoetsprocedure, die tijdens de procedure van de watertoets zijn ingebracht door het waterschap en de technische voorwaarden vanuit de Keur."

en

"Het onderdeel van het bestek dat betrekking heeft op de aanleg van het over te nemen watersysteem dient vooraf (voor aanbesteding) ambtelijk door het waterschap goed gekeurd te worden"

Verder wil het waterschap u erop wijzen dat voor het dempen en graven van watergangen een vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk is. Voor het aanvragen van de vergunningen kan contact worden opgenomen met

de heer [redacted] van het team Vergunningverlening, bereikbaar via telefoonnummer [redacted]

Graag lichten we bovenstaande punten nader toe in een gesprek, waarbij we gezamenlijk kunnen zoeken naar oplossingen hiervoor.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan kunt u contact opnemen met [redacted] van Waterschap Zuiderzeeland, bereikbaar via e-mail [redacted]

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

het hoofd van de afdeling
Planvorming Waterheer

Gemeente Almere
Gemeenteraad
Postbus 200
1300 AE Almere

Ingekomen postbus gemeente Almere	25 NOV 2011
Zienswijzing Raad ambtel	Nr 2032444
Ontvangst- bevestiging	1
<input type="checkbox"/> ja	2
<input type="checkbox"/> neen	3
	4



Datum 22 november 2011

Onderwerp Artikel 3.15 Awb-Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Almere Hout Noord"

Behandeld door

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Bijlagen

Geachte Raad,

Staatsbosbeheer heeft kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan "Almere Hout Noord" dat van 17 oktober 2011 tot en met 28 november 2011 ter visie ligt. Staatsbosbeheer kan zich niet verenigen met het planologisch kader zoals neergelegd in dit ontwerp bestemmingsplan en wendt zich daarom tijdig, op basis van artikel 3.15 Awb, tot u met een zienswijze. Deze zienswijze richt zich achtereenvolgens op de stedelijke ontwikkelingen die in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt op de gronden van Staatsbosbeheer en de mogelijk gemaakte stedelijke ontwikkelingen buiten de gronden, maar van invloed zijnde op de gronden van Staatsbosbeheer. De uitgangspunten en belangen, afgeleid van onze kerntaken en doelstellingen, zullen de leidraad vormen van deze zienswijze.

Deze kerntaken en doelstellingen van Staatsbosbeheer zijn:

- Het beheren, ofwel in stand houden, herstellen en ontwikkelen, van natuur-, bos-, landschaps- en cultuurhistorische waarden in de gebieden van Staatsbosbeheer;
- het bevorderen van recreatie in zoveel mogelijk gebieden van Staatsbosbeheer; en
- het leveren van een bijdrage aan de productie van milieuvriendelijke en vernieuwbare grondstoffen, zoals hout.

Staatsbosbeheer beheert in opdracht van de Rijksoverheid in het onderhavige plangebied "Almere Hout Noord" diverse (bos)gebieden. Staatsbosbeheer is daartoe eigenaar van:

- het Oeverbos, in het westen van het ontwikkelingsgebied, in noord-zuid richting;
- het Kievitsbos (in het ontwikkelingsplan Beverbos genoemd), centraal gelegen in het ontwikkelingsgebied, in oost-west richting;
- een smalle strook grond grenzend aan de Kievitsweg, centraal gelegen in het ontwikkelingsgebied, in noord-zuid richting;
- een strook bosgrond grenzend en parallel lopend aan de A6, noordelijk in het ontwikkelingsgebied.

Bestemmingsplan Almere Hout Noord

De stedelijke ontwikkelingen die in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt op of nabij de gronden van Staatsbosbeheer, ten behoeve van de realisatie van het stadsdeel "Almere Hout Noord", doen op onderdelen geen recht aan de doelstellingen en belangen van Staatsbosbeheer. Realisatie van deze functies zal namelijk leiden tot transformatie van het "natuurgebied" van Staatsbosbeheer tot "stedelijk groen", alsmede een afname van het totale bosareaal.

In onze zienswijze geven wij per bestemming aan welke voorgestelde ontwikkeling in het ontwerp bestemmingsplan (regels, verbeelding, toelichting; 17 oktober 2011) ons inziens strijdig zijn met de belangen van Staatsbosbeheer of nog vragen oproept. Waar nodig zal ook worden gerefereerd aan documenten als het "Ontwikkelingsplan Almere Hout Noord, wijk voor initiatieven" (concept, 1 februari 2010), "Visie Almere Hout Noord, wijk voor initiatieven" (2 februari 2009) en de "Facts en Figures Almere Hout Noord" (januari 2011).

A. Bestemming "Verkeer" (aanduiding 'Infrastructuur')

Situatieschets

Aan de oostkant van het plangebied wordt op de gronden van Staatsbosbeheer (Kievitsbos) de bestemming "Verkeer" gelegd. Daar waar elders in de planvorming in het Kievitsbos (aan de westzijde) voldoende rekening wordt gehouden met de kruising van verkeerswegen en bosgebieden, waarbij gebruikt gemaakt wordt van ecoducten, is ons niet duidelijk hoe hier de kruising wordt gerealiseerd. Versnippering van onze bosgronden, aan beide zijden van de geprojecteerde weg gelegen, is niet wenselijk.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In replek op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat het hierbij gaat om de verlengde Tussenring en de reservering voor de eventuele toekomstige Stichtselijn. Versnippering van het bosgebied zal volgens de gemeente Almere worden voorkomen door de bestaande ecologische verbindingzone lopende tussen Hoge Vaart en Lage Vaart optimaal in te passen. Gezien de huidige (en verwachte) agrarische praktijk is de ecologische relatie tussen het bosgebied en omliggend agrarisch gebied volgens de gemeente slechts beperkt. Gezien deze beperkte relatie ziet de Gemeente Almere geen reden om maatregelen te treffen.

Zienswijze

Staatsbosbeheer vindt deze motivatie ontoereikend. Het gaat hierbij immers niet louter om de ecologische relatie tussen het bosgebied en het agrarisch gebied, maar juist om de ecologische relatie in het bosgebied zelf. Bij aanleg van de weg en Stichtselijn wordt het uiterst oostelijk gelegen gedeelte van het Kievitsbos namelijk geamputeerd van het overige, veel grotere, deel van het Kievitsbos. Hier ontstaat zodoende een "groen boscilandje" met grote afname van ecologische waarden, te midden van agrarische grond en een doorgaande weg. Juist het feit dat tussen het bewuste "groene boscilandje" en het omliggende agrarische gebied een ecologische relatie ontbreekt, zal zorgen voor een afname van de ecologische waarden in het bewuste "groene boscilandje", nu het is afgeschelden van de rest van het Kievitsbos. De argumentatie van de gemeente Almere om de bestaande Ecozone Almeerderhout - Oostvaarderswold optimaal in te passen is niet van toepassing op het onderhavige knelpunt. De bewuste Ecozone staat namelijk op geen enkele manier in verbinding met het "groene boscilandje", deze passeert enkele honderden meters noordelijker. Daarnaast is een optimale inpassing van de Ecozone in de nieuwe plannen niet geborgd, hier komen wij later in deze zienswijze op terug. De bestemming "Verkeer" (t.p.v. Verlengde Tussenring) ter plaatse van het Kievitsbos dient derhalve te worden verwijderd.

A. Bestemming "Bos"

Situatieschets

In de bestemming "Bos" worden de functies die middels de bestemmingsomschrijving zijn toegestaan toegespitst op de ligging van het bos in een stedelijk gebied. Het bosgebied zal daarbij intensiever worden gebruikt en de functie van een stadspark krijgen in plaats van een rustig bosgebied. Staatsbosbeheer is niet ingericht op het beheren van een dergelijk intensief gebruikt stuk stedelijk groen. Staatsbosbeheer wil dat de bestemmingsomschrijving wordt ingeperkt, zodanig dat de intensieve stedelijke functies die geen bijdrage leveren aan de kwaliteit van het groen worden geweerd.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In replek op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat voor de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bos" aansluiting is gezocht bij de bestemmingsomschrijving zoals die gebruikt is voor de Boswachterij Almeerderhout, waar het plangebied Hout Noord op aansluit. Ook de toegestane bebouwing in het bos sluit aan op hetgeen ook in de Boswachterij is toegestaan. Het bos van de Boswachterij wordt getypeerd als "stadspark", dit geldt ook voor het bos van Hout Noord. De gemeente Almere geeft aan dat het niet de intentie van de gemeente is om het bos van Hout Noord te transformeren tot een "stadspark".

Zienswijze

Staatsbosbeheer constateert in dezen dat er ten eerste sprake is van een semantische discussie. Voor ons staat het gebruik als "stadspark" danwel "stadspark" nagenoeg gelijk aan elkaar, beide termen zijn vrijwel synoniem. Staatsbosbeheer herkent zich niet in de typering van de onderhavige bossen als zijnde een van beide types. Het bos is thans namelijk rustig van karakter en is op afstand gelegen van de bestaande stad. Ten tweede is het evident dat het gebruik van de huidige bosgronden juist verregaand zal intensiveren als gevolg van de mogelijkheden die de nieuwe bestemmingsomschrijving biedt. De gemeente Almere geeft hierbij zelf aan, in replek op de inspraakreactie van de Belangenvereniging Almeerderhout, dat deze ontwikkelingen passen in het Structuurplan Almere Hout en derhalve in overeenstemming zijn met het doel waarmee destijds de bospartijen in het plangebied Almere Hout zijn aangelegd. Dit doel betrof nadrukkelijk het vervullen van een functie in het stedelijke gebied. Ten overvloede wil Staatsbosbeheer aangeven dat de huidige financiering structuur onvoldoende is ingericht op deze ontwikkelingen. Staatsbosbeheer wil dan ook dat de mogelijkheden om stedelijke functies in de thans rustige bossen te creëren uit de bestemmingsomschrijving heroverwogen worden.

B. Situatieschets

Het is u bekend dat in het Kievitsbos (in het ontwikkelingsplan Beverbos genoemd) de bever huist. De bever behoort tot de zwaarst beschermde soorten die samen met hun leefgebied beschermd moeten worden. De vaste rust- en verblijfplaatsen van de bever mogen niet worden verstoord, beschadigd of vernield. Uit het bestemmingsplan kunnen wij niet opmaken welke maatregelen daadwerkelijk worden getroffen om de bever en zijn leefgebied te beschermen.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In de beantwoording van onze en andere inspraakreacties wordt door de gemeente Almere aangegeven dat op basis van reeds bestaande gemeentelijke expertise wordt gepoogd de beverpopulatie ter plaatse in stand te houden en in te passen. Daarnaast is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bos" aangegeven dat "duurzame instandhouding van natuur" een van de doelstellingen is.

Zienswijze

Staatsbosbeheer is van mening dat nog niet concreet wordt aangegeven wat wordt gedaan om de beverpopulatie te beschermen. Wij brengen daarom nogmaals het verzoek te berde om de uit gemeentelijke expertise voortvloeiende te treffen mitigerende maatregelen dan ook concreet te benoemen!

B. Situatieschets

Daarnaast huist aan de zuidzijde van het Kievitsbos ook de watervleermuis, welke zeer gevoelig is voor licht. In het bestemmingsplan wordt vermeld dat een lichtplan voor de openbare ruimte zal worden opgesteld, zodat wordt voorkomen dat de watervleermuis wordt gehinderd. Staatsbosbeheer vindt deze maatregel onvoldoende. In het Ontwikkelingsplan wordt namelijk de indruk gewekt dat het Kievitsbos op de bewuste punten niet grenst aan openbare ruimte, maar aan woningen. Lichthinder van woningen kan middels een lichtplan, of op welke andere wijze dan ook, niet worden voorkomen. Staatsbosbeheer wil dat de stedelijke functies aan de zuidrand van het Kievitsbos verdwijnen, om zodoende de watervleermuis te beschermen.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In reëliek op de inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan een vleermuisonderzoek te hebben uitgevoerd om zo maatregelen te kunnen nemen om de vleermuis te beschermen. Uit dit bewuste onderzoek, waarvan hieronder een excerpt is opgenomen, blijkt onder andere dat:

"In het gebied zijn enkele vliegroutes waargenomen. Hierbij hebben de bomenrijen langs de Watersnipweg, Vinkweg en Klevitweg een vrij belangrijke functie voor de soorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger als vliegroute. Delen van de bomenrijen langs de Vinkweg en Klevitweg zullen worden gekapt. Dit leidt echter niet tot een overtreding van artikel 11 van de flora- en faunawet aangezien er voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig zijn in het gebied. Deze alternatieve vliegroutes lopen via de weerszijden van het Beverbos, langs de Watersnipweg en via de bomenrijen langs de A6. Voor de alternatieve vliegroutes wordt aanbevolen om de vliegroutes te verbeteren om deze zodoende aantrekkelijker te maken voor vleermuisen. Dit kan door een rijkere begroeiing te ontwikkelen in de vorm van bredere struwelen en natuurvriendelijke oevers. Ook is het belangrijk om rondom de resterende potentiële vliegroutes zo min mogelijk verlichting te plaatsen. Door de alternatieve vliegroutes te verbeteren en het aanbieden van voldoende alternatief foerageergebied in de nieuwe situatie wordt de gunstige instandhouding van de vleermuissoorten gewaarborgd." (E.C.O. Logisch, augustus 2011, p. 4 en 5)

Zienswijze

In dit onderzoek wordt aldus geconcludeerd dat de "alternatieve vliegroutes" aan weerszijden van het Kievitsbos (Beverbos) benodigd zijn om niet tot een overtreding van de Flora- en faunawet te leiden. In het bestemmingsplan worden onvoldoende waarborgen gegeven om deze essentiële vliegroutes aan weerszijden van het Kievitsbos te beschermen. Integendeel, stedelijke ontwikkeling (uitgeefbare grond) wordt direct aangrenzend aan het Kievitsbos mogelijk gemaakt. Lichthinder van aangrenzende woningen kan door middel van een verlichtingsplan juridisch niet worden voorkomen. Daarnaast zijn in het stedenbouwkundige ontwikkelingsplan "trimpaden" en fietspaden voorzien in de bosrand welke, in het kader van de sociale veiligheid, dienen te worden verlicht. Ook hierdoor worden vliegroutes verstoord. De stedelijke functies in het Kievitsbos als aangrenzend aan het Kievitsbos dienen dan ook uit het ontwerp bestemmingsplan te worden gehaald.

A. Bestemming "Bos" "Wijzigingsgebied 1" en "Wijzigingsgebied 2"

Situatieschets

Wijzigingsbevoegdheid 1 voorziet in een wijziging naar de bestemming "Wonen" voor een oppervlakte van maximaal 1 ha en een maximale bouwhoogte van 15 meter en wijzigingsbevoegdheid 2 in een wijziging naar de bestemming "Wonen" in combinatie met cultuur en ontspanning, maatschappelijke doeleinden en horeca voor een oppervlakte van maximaal 2 ha en een maximale bouwhoogte van 49 meter. Met name wijzigingsbevoegdheid 2 zorgt ervoor dat de toch al niet zo brede bospartij ter plaatse door nieuwe stedelijke functies wordt versnipperd. Dit wordt versterkt door de daar gelegen leidingstrook, de aan te leggen langzaam verkeersverbinding en de nieuwe waterpartij. Door het uitvoeren van deze wijzigingsbevoegdheden wordt de functionaliteit van de Ecozone Almeerderhout - Oostvaarderswold en de Ecozone Bultenhout verminderd.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In replek op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat de wijzigingsbevoegdheden die hier worden bedoeld in het bestemmingsplan zijn opgenomen om eventuele toekomstige bebouwing mogelijk te maken. Op het moment dat hier plannen voor zijn zal door de gemeente een wijziging van het bestemmingsplan (eigenlijk een bestemmingsplan op zich) in procedure worden gebracht. Staatsbosbeheer deelt dit perspectief, waarbij door de gemeente voor de planologische procedure wordt verwezen naar een op te stellen wijzigingsplan, niet. Immers, de bouw van de woningen wordt juist middels het onderhavige bestemmingsplan planologisch (beleidsmatig) mogelijk gemaakt. Een wijzigingsplan zal louter behoeven te voldoen aan de in het onderhavige bestemmingsplan "Almere Hout Noord" gestelde randvoorwaarden. Staatsbosbeheer vindt de in dit bestemmingsplan gestelde randvoorwaarden dermate algemeen van aard dat een toekomstig wijzigingsplan niet meer dan een formaliteit zal blijken te zijn.

Zienswijze

De opgenomen wijzigingsbevoegdheden dienen uit het bestemmingsplan te worden gehaald. Overigens wijst Staatsbosbeheer er op dat, gezien het feit dat de bedoelde gronden in eigendom zijn, door Staatsbosbeheer ook gebruik kan worden gemaakt van het recht van zelfrealisatie. Daarbij zal Staatsbosbeheer zeker niet overgaan tot de bouw van de geprojecteerde boerderij, sluis- of moestuinwoningen; ons inziens draagt dit type woningen niet bij aan de duurzaamheidsgedachte. Tenslotte bevreemdt ons een gedeelte van de strekking van de wijzigingsbevoegdheid. In artikel 5, lid 5 onder g van de bestemmingsplanregels wordt in de laatste randvoorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid verwezen naar artikel 5, lid 1 onder r en artikel 5, lid 1 onder t. Deze verwijzingen zijn in onze ogen foutief.

A. Bestemming "Woongebied"

Situatieschets

In het ontwerp bestemmingsplan wordt rondom de bossen van Staatsbosbeheer de bouw van circa 4300 woningen mogelijk gemaakt. In de Nota Ruimte schetst het Rijk, mede initiator van de Schaalsprong Almere waar het plangebied deel van uit maakt, dat een streefnorm van 75 m² groen per woning een goed richtgetal is als groennorm. Het Rijk rekent erop dat gemeenten bij de opzet van nieuwe uitleglocaties dit richtgetal hanteren. Toepassing van deze norm op Almere Hout Noord leert dat een gebied ter grootte van 32,25 hectare nodig is voor groenvoorzieningen. Gezien de grootte van de in het woongebied opgenomen hoofdplanstructuur (inclusief lanen, Brink en Lange Hout) van 39 hectare, meent Staatsbosbeheer dat zijn eigendommen nodig zijn om de gewenste groennorm te halen.

Geconstateerd wordt dat door deze ontwikkeling het (recreatief) gebruik van de bossen door de inwoners van de wijk behoorlijk zal intensiveren, zodanig dat sprake zal zijn van "stedelijk groen" in plaats van een "natuurgebied". Deze constatering wordt mede gestaafd door het feit dat in de Visie (februari 2009) wordt gesproken over het mentale "mede-eigenaarschap" van bewoners van de groenstructuur. Hierin wordt zelfs gesuggereerd zogenaamde "mede-eigendoms-certificaten" aan de bewoners uit te reiken. Staatsbosbeheer is in financiële zin niet toegerust op het voeren van het

beheer van een dergelijk intensief gebruikt bosgebied. Derhalve maken wij bezwaar tegen het voorgenomen aantal woningen in de bestemming "Woongebied" in relatie tot de groennorm. Door minder woningen te realiseren, zal op de plaats van het woongebied voldoende ruimte ontstaan om daar groen te realiseren en zodoende de norm op "overige" gronden te halen.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In reëliek op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat in het Structuurplan Almere Hout en in eerdere (structuur)plannen voor Almere (1993, 1987) al is vastgelegd dat de bospartijen in het plangebied zijn aangelegd om als een groen raamwerk te fungeren waarbinnen een stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Daarbij is aangegeven dat deze bospartijen een recreatieve functie vervullen en ook een natuurlijke, ecologische functie behouden en een functie voor de houtproductie. Met deze invulling van het Structuurplan Almere Hout is bij de planvorming van Almere Hout Noord, bij het opstellen van het programma voor het plangebied, rekening gehouden. In het totale plangebied van het Structuurplan Almere Hout zijn 20.000 woningen opgenomen. Hiervan bevat Almere Hout Noord ca. 4.300 woningen. Daarmee is er in het gebied volgens de gemeente voldoende groen in relatie tot het aantal woningen, dat in het plan is opgenomen en wordt voldaan aan de groennorm.

Zienswijze

Staatsbosbeheer is van mening dat de ruimtelijke argumentatie van de gemeente Almere in dezen niet steekhoudend is.

- Ten eerste wordt verwezen naar structuurplannen die gedateerd zijn en daarmee niet meer als ruimtelijk kader kunnen dienen voor huidige ruimtelijke beslissingen. Het aanhalen van oude structuurplannen mag geen panacee zijn voor het motiveren van huidige beslissingen; daar op afgaand zou er in Almere (en in heel Nederland) extreem veel kunnen worden gebouwd. Ook ontbreekt op dit moment een structuurvisie, conform de verelsten van de Wet ruimtelijke ordening (2008) en die uitspraken doet over de onderhavige locaties.
- Ten tweede geeft de gemeente Almere in zijn argumentatie toe dat de gronden van Staatsbosbeheer zijn bedoeld om als "groen raamwerk" te fungeren voor stedelijke ontwikkeling. Daarbij geeft de gemeente Almere aan dat de gronden een recreatieve functie gaan vervullen en daarbij desondanks toch hun ecologische en houtproducerende functie behouden. Staatsbosbeheer is in financiële zin niet voldoende geoutilleerd om een dergelijk beheer te blijven uitvoeren.
- Ten derde geeft de gemeente Almere aan dat er in heel de planlocatie Almere Hout een veelvoud aan woningen is opgenomen (structuurplan) ten opzichte van de onderhavige deellootatie. Daarbij wordt de conclusie getrokken dat daarom wordt voldaan aan de groennorm. Deze redeneerwijze bevreemdt ons ten zeerste. Staatsbosbeheer vraagt om een nadere onderbouwing. Ons inziens wordt ten behoeve van de onderhavige deellootatie niet voldaan aan de groennorm zonder het meerekenen van de gronden van Staatsbosbeheer; dit is merkwaardig aangezien de wijk Almere Hout Noord hoge duurzaamheids- en ecologische doelstellingen / ambities kent. Staatsbosbeheer kan zich derhalve niet aan de indruk onttrekken dat deze ambities enkel kunnen worden waargemaakt door inzet van de gronden van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer is in financiële zin niet voldoende geoutilleerd om het beheer van een in de toekomst zeer intensief gebruikt bos te kunnen uitvoeren.

Derhalve wil Staatsbosbeheer dat alle stedelijke functies in en in de omgeving van het bos worden heroverwogen.

B. Situatieschets

Daarnaast constateert Staatsbosbeheer dat in het bestemmingsplan in het noordelijke deel met de bestemming "Woongebied", ruimte is gelaten voor een 25 meter brede ecologische verbinding (Ecozone Almeerderhout - Oostvaarderswold). Het Kievitsbos maakt onderdeel uit van deze verbinding. De functionaliteit van een ecologische verbinding in stedelijk gebied is echter 50 meter, vanwege recreatief medegebruik door omwonenden. Dit recreatief medegebruik van de ecologische verbinding door omwonenden is in Almere Hout Noord zeer aannemelijk, gezien de afstanden van de woongebieden tot de groenvoorzieningen. Staatsbosbeheer constateert dat door deze geringe voorziene breedte van 25 meter de ecologische waarde van het Kievitsbos verminderd. Staatsbosbeheer maakt derhalve bezwaar tegen de breedte van de verbinding.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In replek op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat de bestemming van het Kievitsbos (incl. de opgenomen wijzigingsbevoegdheden) voldoende breedte voor een optimale inpassing van de ecologische verbindingzone biedt. De ecologische verbinding wordt in overleg met de stadsecoloog van voldoende breedte voorzien zodat deze zone ook echt als zodanig kan fungeren. Staatsbosbeheer doet in dezen echter niet op het Kievitsbos als onderdeel van de Ecozone, maar juist op het gedeelte ten noorden daarvan, parallel aan de Kievitsweg en Paradijsvogelweg. Door het realiseren van woningen nabij deze wegen, waarlangs de Ecozone ook loopt, wordt een goed ecologisch functioneren aldaar verhinderd. Derhalve wordt landelijk de norm van 50 meter breedte aangehouden in stedelijk gebied.

Zienswijze

Ter plaatse van de verbinding nabij de Kievitsweg en de Paradijsvogelweg bedraagt deze in de huidige plannen 25 meter. Doordat de maat van de ecologische verbinding hier te gering is, zal het ecologisch functioneren van de verbinding niet meer plaatsvinden. Daardoor zullen de ecologische waarden in het Kievitsbos afnemen. De stedelijke functies nabij de verbinding, die het ecologisch functioneren belemmeren, dienen uit het bestemmingsplan te worden geschrapt.

Resumé

Resumerend willen wij dat:

- o ten aanzien van de bestemming "Verkeer" (aanduiding infrastructuur);
 - A. de bestemming "Verkeer" (Verlengde Tussenring) ter plaatse van het Kievitsbos uit het bestemmingsplan wordt verwijderd.
- o ten aanzien van de bestemming "Bos";
 - A. de mogelijkheden om stedelijke functies in de thans rustige bossen te creëren uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bos" worden heroverwogen,
 - B. de gemeente Almere de uit gemeentelijke expertise voortvloeiende te treffen mitigerende maatregelen ten behoeve van de bescherming van bevers concreet benoemt in de bestemmingsplantoelichting,
 - C. zowel de stedelijke functies in het Kievitsbos als aangrenzend aan het Kievitsbos, uit het ontwerp bestemmingsplan worden heroverwogen,
- o ten aanzien van de bestemming "Bos" "Wijzigingsgebied 1" en "Wijzigingsgebied 2";
 - A. de twee wijzigingsbevoegdheden uit het ontwerp bestemmingsplan worden gehaald,
- o ten aanzien van de bestemming "Woongebied";
 - A. zowel de stedelijke functies in het Kievitsbos als aangrenzend aan het Kievitsbos uit het ontwerp bestemmingsplan worden heroverwogen,
 - B. alle stedelijke functies in de nabijheid van de Ecozone Almeerderhout - Oostvaarderswold uit het bestemmingsplan worden heroverwogen om zodoende de functionaliteit niet te belemmeren.

Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande verzoek ik u om onze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan "Almere Hout Noord" gewijzigd vast te stellen zodanig dat aan de bezwaren tegemoet wordt gekomen.

Staatsbosbeheer onderkent echter het belang van de schaalsprong van Almere. Gezien de onderlinge relatie van de gemeente Almere en Staatsbosbeheer gaan wij er van uit dat onze bezwaren in goed onderling overleg besproken kunnen worden.

Met vriendelijke groet,

De directeur Staatsbosbeheer,
namens deze,


Regiodirecteur Oost



Datum: 24-11-11 **FAXBERICHT**

AAN DHR./MW.: Gemeenteraad	VAN:
BEDRIJF: Gemeente Almere	TELEFOON:
FAXNUMMER: 036-5399912	AANTAL PAGINA'S INCLUSIEF HET VOORBLAD: 9
TELEFOON:	REFERENTIENUMMER AFZENDER:
BETREFT: Almere - hout- hoord.	UW REFERENTIENUMMER:

SPOED TER INZAGE UW COMMENTAAR UW ANTWOORD CIRCULAIRE

OPMERKINGEN/COMMENTAAR

Gemeente Almere
Gemeenteraad
Postbus 200
1300 AE Almere



Datum 22 november 2011

Onderwerp Artikel 3.15 Awb-Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Almere Hout Noord"

Behandeld door ..

Ons kenmerk C

Uw kenmerk

Bijlagen

Geachte Raad,

Staatsbosbeheer heeft kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan "Almere Hout Noord" dat van 17 oktober 2011 tot en met 28 november 2011 ter visie ligt. Staatsbosbeheer kan zich niet verenigen met het planologisch kader zoals neergelegd in dit ontwerp bestemmingsplan en wendt zich daarom tijdig, op basis van artikel 3.15 Awb, tot u met een zienswijze. Deze zienswijze richt zich achtereenvolgens op de stedelijke ontwikkelingen die in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt op de gronden van Staatsbosbeheer en de mogelijk gemaakte stedelijke ontwikkelingen buiten de gronden, maar van invloed zijnde op de gronden van Staatsbosbeheer. De uitgangspunten en belangen, afgeleid van onze kerntaken en doelstellingen, zullen de leidraad vormen van deze zienswijze.

Deze kerntaken en doelstellingen van Staatsbosbeheer zijn:

- Het beheren, ofwel in stand houden, herstellen en ontwikkelen, van natuur-, bos-, landschaps- en cultuurhistorische waarden in de gebieden van Staatsbosbeheer;
- het bevorderen van recreatie in zoveel mogelijk gebieden van Staatsbosbeheer; en
- het leveren van een bijdrage aan de productie van milieuvriendelijke en vernieuwbare grondstoffen, zoals hout.

Staatsbosbeheer beheert in opdracht van de Rijksoverheid in het onderhavige plangebied "Almere Hout Noord" diverse (bos)gebieden. Staatsbosbeheer is daartoe eigenaar van:

- het Oeverbos, in het westen van het ontwikkelingsgebied, in noord-zuid richting;
- het Kievitsbos (in het ontwikkelingsplan Beverbos genoemd), centraal gelegen in het ontwikkelingsgebied, in oost-west richting;
- een smalle strook grond grenzend aan de Kievitsweg, centraal gelegen in het ontwikkelingsgebied, in noord-zuid richting;
- een strook bosgrond grenzend en parallel lopend aan de A6, noordelijk in het ontwikkelingsgebied.

Bestemmingsplan Almere Hout Noord

De stedelijke ontwikkelingen die in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt op of nabij de gronden van Staatsbosbeheer, ten behoeve van de realisatie van het stadsdeel "Almere Hout Noord", doen op onderdelen geen recht aan de doelstellingen en belangen van Staatsbosbeheer. Realisatie van deze functies zal namelijk leiden tot transformatie van het "natuurgebied" van Staatsbosbeheer tot "stedelijk groen", alsmede een afname van het totale bosareaal.

In onze zienswijze geven wij per bestemming aan welke voorgestelde ontwikkeling in het ontwerp bestemmingsplan (regels, verbeelding, toelichting; 17 oktober 2011) ons inziens strijdig zijn met de belangen van Staatsbosbeheer of nog vragen oproept. Waar nodig zal ook worden gerefereerd aan documenten als het "Ontwikkelingsplan Almere Hout Noord, wijk voor initiatieven" (concept, 1 februari 2010), "Visie Almere Hout Noord, wijk voor initiatieven" (2 februari 2009) en de "Facts en Figures Almere Hout Noord" (Januari 2011).

A. Bestemming "Verkeer" (aanduiding 'infrastructuur')

Situatieschets

Aan de oostkant van het plangebied wordt op de gronden van Staatsbosbeheer (Kievitsbos) de bestemming "Verkeer" gelegd. Daar waar elders in de planvorming in het Kievitsbos (aan de westzijde) voldoende rekening wordt gehouden met de kruising van verkeerswegen en bosgebieden, waarbij gebruikt gemaakt wordt van ecoducten, is ons niet duidelijk hoe hier de kruising wordt gerealiseerd. Versnippering van onze bosgronden, aan beide zijden van de geprojecteerde weg gelegen, is niet wenselijk.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In replek op onze inspraakreactie van deze strakking geeft de gemeente Almere aan dat het hierbij gaat om de verlengde Tussenring en de reservering voor de eventuele toekomstige Stichtselijn. Versnippering van het bosgebied zal volgens de gemeente Almere worden voorkomen door de bestaande ecologische verbindingzone lopende tussen Hoge Vaart en Lage Vaart optimaal in te passen. Gezien de huidige (en verwachte) agrarische praktijk is de ecologische relatie tussen het bosgebied en omliggend agrarisch gebied volgens de gemeente slechts beperkt. Gezien deze beperkte relatie ziet de Gemeente Almere geen reden om maatregelen te treffen.

Zienswijze

Staatsbosbeheer vindt deze motivatie ontoereikend. Het gaat hierbij immers niet louter om de ecologische relatie tussen het bosgebied en het agrarisch gebied, maar juist om de ecologische relatie in het bosgebied zelf. Bij aanleg van de weg en Stichtselijn wordt het uiterst oostelijk gelegen gedeelte van het Kievitsbos namelijk geamputeerd van het overige, veel grotere, deel van het Kievitsbos. Hier ontstaat zodoende een "groen boscilande" met grote afname van ecologische waarden, te midden van agrarische grond en een doorgaande weg. Juist het feit dat tussen het bewuste "groene boscilande" en het omliggende agrarische gebied een ecologische relatie ontbreekt, zal zorgen voor een afname van de ecologische waarden in het bewuste "groene boscilande", nu het is afgescheiden van de rest van het Kievitsbos. De argumentatie van de gemeente Almere om de bestaande Ecozone Almeerderhout - Oostvaarderswold optimaal in te passen is niet van toepassing op het onderhavige knelpunt. De bewuste Ecozone staat namelijk op geen enkele manier in verbinding met het "groene boscilande", deze passeert enkele honderden meters noordelijker. Daarnaast is een optimale inpassing van de Ecozone in de nieuwe plannen niet geborgd, hier komen wij later in deze zienswijze op terug. De bestemming "Verkeer" (t.p.v. Verlengde Tussenring) ter plaatse van het Kievitsbos dient derhalve te worden verwijderd.

A. Bestemming "Bos"*Situatieschets*

In de bestemming "Bos" worden de functies die middels de bestemmingsomschrijving zijn toegestaan toegesplitst op de ligging van het bos in een stedelijk gebied. Het bosgebied zal daarbij intensiever worden gebruikt en de functie van een stadspark krijgen in plaats van een rustig bosgebied. Staatsbosbeheer is niet ingericht op het beheren van een dergelijk intensief gebruikt stuk stedelijk groen. Staatsbosbeheer wil dat de bestemmingsomschrijving wordt ingeperkt, zodanig dat de intensieve stedelijke functies die geen bijdrage leveren aan de kwaliteit van het groen worden geweerd.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In replek op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat voor de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bos" aansluiting is gezocht bij de bestemmingsomschrijving zoals die gebruikt is voor de Boswachterij Almeerderhout, waar het plangebied Hout Noord op aansluit. Ook de toegestane bebouwing in het bos sluit aan op hetgeen ook in de Boswachterij is toegestaan. Het bos van de Boswachterij wordt getypeerd als "stadspark", dit geldt ook voor het bos van Hout Noord. De gemeente Almere geeft aan dat het niet de intentie van de gemeente is om het bos van Hout Noord te transformeren tot een "stadspark".

Zienswijze

Staatsbosbeheer constateert in dezen dat er ten eerste sprake is van een semantische discussie. Voor ons staat het gebruik als "stadspark" danwel "stadspark" nagenoeg gelijk aan elkaar, beide termen zijn vrijwel synoniem. Staatsbosbeheer herkent zich niet in de typering van de onderhavige bossen als zijnde een van beide types. Het bos is thans namelijk rustig van karakter en is op afstand gelegen van de bestaande stad. Ten tweede is het evident dat het gebruik van de huidige bosgronden juist verregaand zal intensiveren als gevolg van de mogelijkheden die de nieuwe bestemmingsomschrijving biedt. De gemeente Almere geeft hierbij zelf aan, in replek op de inspraakreactie van de Belangenvereniging Almeerderhout, dat deze ontwikkelingen passen in het Structuurplan Almere Hout en derhalve in overeenstemming zijn met het doel waarmee destijds de bospartijen in het plangebied Almere Hout zijn aangelegd. Dit doel betrof nadrukkelijk het vervullen van een functie in het stedelijke gebied. Ten overvloede wil Staatsbosbeheer aangeven dat de huidige financiering structuur onvoldoende is ingericht op deze ontwikkelingen. Staatsbosbeheer wil dan ook dat de mogelijkheden om stedelijke functies in de thans rustige bossen te creëren uit de bestemmingsomschrijving heroverwogen worden.

B. Situatieschets

Hat is u bekend dat in het Kleivitsbos (in het ontwikkelingsplan Beverbos genoemd) de bever huist. De bever behoort tot de zwaarst beschermde soorten die samen met hun leefgebied beschermd moeten worden. De vaste rust- en verblijfplaatsen van de bever mogen niet worden verstoord, beschadigd of vernield. Uit het bestemmingsplan kunnen wij niet opmaken welke maatregelen daadwerkelijk worden getroffen om de bever en zijn leefgebied te beschermen.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In de beantwoording van onze en andere inspraakreacties wordt door de gemeente Almere aangegeven dat op basis van reeds bestaande gemeentelijke expertise wordt gepoogd de beverpopulatie ter plaatse in stand te houden en in te passen. Daarnaast is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bos" aangegeven dat "duurzame instandhouding van natuur" een van de doelstellingen is.

Zienswijze

Staatsbosbeheer is van mening dat nog niet concreet wordt aangegeven wat wordt gedaan om de beverpopulatie te beschermen. Wij brengen daarom nogmaals het verzoek te berde om de uit gemeentelijke expertise voortvloeiende te treffen mitigerende maatregelen dan ook concreet te benoemen!

B. Situatieschets

Daarnaast huist aan de zuidzijde van het Kievitsbos ook de watervleermuis, welke zeer gevoelig is voor licht. In het bestemmingsplan wordt vermeld dat een lichtplan voor de openbare ruimte zal worden opgesteld, zodat wordt voorkomen dat de watervleermuis wordt gehinderd. Staatsbosbeheer vindt deze maatregel onvoldoende. In het Ontwikkelingsplan wordt namelijk de indruk gewekt dat het Kievitsbos op de bewuste punten niet grenst aan openbare ruimte, maar aan woningen. Lichthinder van woningen kan middels een lichtplan, of op welke andere wijze dan ook, niet worden voorkomen. Staatsbosbeheer wil dat de stedelijke functies aan de zuidrand van het Kievitsbos verdwijnen, om zodoende de watervleermuis te beschermen.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In reплиek op de inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan een vleermuisonderzoek te hebben uitgevoerd om zo maatregelen te kunnen nemen om de vleermuisen te beschermen. Uit dit bewuste onderzoek, waarvan hieronder een excerpt is opgenomen, blijkt onder andere dat:

"In het gebied zijn enkele vliegroules waargenomen. Hierbij hebben de bomenrijen langs de Watersnipweg, Vinkweg en Klevitweg een vrij belangrijke functie voor de soorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger als vliegroute. Delen van de bomenrijen langs de Vinkweg en Klevitweg zullen worden gekapt. Dit leidt echter niet tot een overtreding van artikel 11 van de flora- en faunawet aangezien er voldoende alternatieve vliegroules aanwezig zijn in het gebied. Deze alternatieve vliegroules lopen via de weerszijden van het Beverbos, langs de Watersnipweg en via de bomenrijen langs de A6. Voor de alternatieve vliegroules wordt aanbevolen om de vliegroules te verbeteren om deze zodoende aantrekkelijker te maken voor vleermuisen. Dit kan door een rijkere begroeiing te ontwikkelen in de vorm van bredere struwelen en natuurvriendelijke oevers. Ook is het belangrijk om rondom de resterende potentiële vliegroules zo min mogelijk verlichting te plaatsen. Door de alternatieve vliegroules te verbeteren en het aanbieden van voldoende alternatief foerageergebied in de nieuwe situatie wordt de gunstige Instandhouding van de vleermuissoorten gewaarborgd." (E.C.O. Logisch, augustus 2011, p. 4 en 5)

Zienswijze

In dit onderzoek wordt aldus geconcludeerd dat de "alternatieve vliegroules" aan weerszijden van het Kievitsbos (Beverbos) benodigd zijn om niet tot een overtreding van de Flora- en faunawet te leiden. In het bestemmingsplan worden onvoldoende waarborgen gegeven om deze essentiële vliegroules aan weerszijden van het Kievitsbos te beschermen. Integendeel, stedelijke ontwikkeling (uitgeefbare grond) wordt direct aangrenzend aan het Kievitsbos mogelijk gemaakt. Lichthinder van aangrenzende woningen kan door middel van een verlichtingsplan juridisch niet worden voorkomen. Daarnaast zijn in het stedenbouwkundige ontwikkelingsplan "trimpaden" en fietspaden voorzien in de bosrand welke, in het kader van de sociale veiligheid, dienen te worden verlicht. Ook hierdoor worden vliegroules verstoord. De stedelijke functies in het Kievitsbos als aangrenzend aan het Kievitsbos dienen dan ook uit het ontwerp bestemmingsplan te worden gehaald.

A. Bestemming "Bos" "Wijzigingsgebied 1" en "Wijzigingsgebied 2"

Situatieschets

Wijzigingsbevoegdheid 1 voorziet in een wijziging naar de bestemming "Wonen" voor een oppervlakte van maximaal 1 ha en een maximale bouwhoogte van 25 meter en wijzigingsbevoegdheid 2 in een wijziging naar de bestemming "Wonen" in combinatie met cultuur en ontspanning, maatschappelijke doeleinden en horeca voor een oppervlakte van maximaal 2 ha en een maximale bouwhoogte van 49 meter. Met name wijzigingsbevoegdheid 2 zorgt ervoor dat de toch al niet zo brede bospartij ter plaatse door nieuwe stedelijke functies wordt versnipperd. Dit wordt versterkt door de daar gelegen leidingstrook, de aan te leggen langzaam verkeersverbinding en de nieuwe waterpartij. Door het uitvoeren van deze wijzigingsbevoegdheden wordt de functionaliteit van de Ecozone Almeerderhout - Oostvaarderswold en de Ecozone Buitenhout verminderd.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In reactie op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat de wijzigingsbevoegdheden die hier worden bedoeld in het bestemmingsplan zijn opgenomen om eventuele toekomstige bebouwing mogelijk te maken. Op het moment dat hier plannen voor zijn zal door de gemeente een wijziging van het bestemmingsplan (eigenlijk een bestemmingsplan op zich) in procedure worden gebracht. Staatsbosbeheer deelt dit perspectief, waarbij door de gemeente voor de planologische procedure wordt verwezen naar een op te stellen wijzigingsplan, niet. Immers, de bouw van de woningen wordt juist middels het onderhavige bestemmingsplan planologisch (beleidsmatig) mogelijk gemaakt. Een wijzigingsplan zal louter behoeven te voldoen aan de in het onderhavige bestemmingsplan "Almere Hout Noord" gestelde randvoorwaarden. Staatsbosbeheer vindt de in dit bestemmingsplan gestelde randvoorwaarden dermate algemeen van aard dat een toekomstig wijzigingsplan niet meer dan een formaliteit zal blijken te zijn.

Zienswijze

De opgenomen wijzigingsbevoegdheden dienen uit het bestemmingsplan te worden gehaald. Overigens wijst Staatsbosbeheer er op dat, gezien het feit dat de bedoelde gronden in eigendom zijn, door Staatsbosbeheer ook gebruik kan worden gemaakt van het recht van zelfrealisatie. Daarbij zal Staatsbosbeheer zeker niet overgaan tot de bouw van de geprojecteerde boerderij, sluis- of moestuinwoningen; ons inziens draagt dit type woningen niet bij aan de duurzaamheidsgedachte. Tenslotte bevreemdt ons een gedeelte van de strekking van de wijzigingsbevoegdheid. In artikel 5, lid 5 onder g van de bestemmingsplanregels wordt in de laatste randvoorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid verwezen naar artikel 5, lid 1 onder r en artikel 5, lid 1 onder t. Deze verwijzingen zijn in onze ogen foutief.

A. Bestemming "Woongebied"

Situatieschets

In het ontwerp bestemmingsplan wordt rondom de bossen van Staatsbosbeheer de bouw van circa 4300 woningen mogelijk gemaakt. In de Nota Ruimte schetst het Rijk, mede initiator van de Schaalsprong Almere waar het plangebied deel van uit maakt, dat een streefnorm van 75 m² groen per woning een goed richtgetal is als groennorm. Het Rijk rekent erop dat gemeenten bij de opzet van nieuwe uitleglocaties dit richtgetal hanteren. Toepassing van deze norm op Almere Hout Noord leert dat een gebied ter grootte van 32,25 hectare nodig is voor groenvoorzieningen. Gezien de grootte van de in het woongebied opgenomen hoofdplanstructuur (inclusief lanen, Brink en Lange Hout) van 39 hectare, meent Staatsbosbeheer dat zijn eigendommen nodig zijn om de gewenste groennorm te halen.

Geconstateerd wordt dat door deze ontwikkeling het (recreatief) gebruik van de bossen door de inwoners van de wijk bahoorlijk zal intensiveren, zodanig dat sprake zal zijn van "stedelijk groen" in plaats van een "natuurgebied". Deze constatering wordt mede gestaafd door het feit dat in de Visie (februari 2009) wordt gesproken over het mentale "mede-eigenaarschap" van bewoners van de groenstructuur. Hierin wordt zelfs gesuggereerd zogenaamde "mede-eigendomscertificaten" aan de bewoners uit te reiken. Staatsbosbeheer is in financiële zin niet toegerust op het voeren van het

beheer van een dergelijk intensief gebruikt bosgebied. Derhalve maken wij bezwaar tegen het voorgenoemen aantal woningen in de bestemming "Woongebied" in relatie tot de groennorm. Door minder woningen te realiseren, zal op de plaats van het woongebied voldoende ruimte ontstaan om elders groen te realiseren en zodoende de norm op "overige" gronden te halen.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In reactie op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat in het Structuurplan Almere Hout en in eerdere (structuur)plannen voor Almere (1993, 1987) al is vastgelegd dat de bospartijen in het plangebied zijn aangelegd om als een groen raamwerk te fungeren waarbinnen een stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Daarbij is aangegeven dat deze bospartijen een recreatieve functie vervullen en ook een natuurlijke, ecologische functie behouden en een functie voor de houtproductie. Met deze invulling van het Structuurplan Almere Hout is bij de planvorming van Almere Hout Noord, bij het opstellen van het programma voor het plangebied, rekening gehouden. In het totale plangebied van het Structuurplan Almere Hout zijn 20.000 woningen opgenomen. Hiervan bevat Almere Hout Noord ca. 4.300 woningen. Daarmee is er in het gebied volgens de gemeente voldoende groen in relatie tot het aantal woningen, dat in het plan is opgenomen en wordt voldaan aan de groennorm.

Zienswijze

Staatsbosbeheer is van mening dat de ruimtelijke argumentatie van de gemeente Almere in dezen niet steekhoudend is.

- Ten eerste wordt verwezen naar structuurplannen die gedateerd zijn en daarmee niet meer als ruimtelijk kader kunnen dienen voor huidige ruimtelijke beslissingen. Het aanhalen van oude structuurplannen mag geen panacee zijn voor het motiveren van huidige beslissingen; daar op afgaande zou er in Almere (en in heel Nederland) extreem veel kunnen worden gebouwd. Ook ontbreekt op dit moment een structuurvisie, conform de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening (2008) en die uitspraken doet over de onderhavige locaties.
- Ten tweede geeft de gemeente Almere in zijn argumentatie toe dat de gronden van Staatsbosbeheer zijn bedoeld om als "groen raamwerk" te fungeren voor stedelijke ontwikkeling. Daarbij geeft de gemeente Almere aan dat de gronden een recreatieve functie gaan vervullen en daarbij desondanks toch hun ecologische en houtproducerende functie behouden. Staatsbosbeheer is in financiële zin niet voldoende geoutilleerd om een dergelijk beheer te blijven uitvoeren.
- Ten derde geeft de gemeente Almere aan dat er in heel de planlocatie Almere Hout een veelvoud aan woningen is opgenomen (structuurplan) ten opzichte van de onderhavige deellocatie. Daarbij wordt de conclusie getrokken dat daarom wordt voldaan aan de groennorm. Deze redeneerwijze bevreemdt ons ten eerste. Staatsbosbeheer vraagt om een nadere onderbouwing. Ons inziens wordt ten behoeve van de onderhavige deellocatie niet voldaan aan de groennorm zonder het meerekenen van de gronden van Staatsbosbeheer; dit is merkwaardig aangezien de wijk Almere Hout Noord hoge duurzaamheids- en ecologische doelstellingen / ambities kent. Staatsbosbeheer kan zich derhalve niet aan de indruk onttrekken dat deze ambities enkel kunnen worden waargemaakt door inzet van de gronden van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer is in financiële zin niet voldoende geoutilleerd om het beheer van een in de toekomst zeer intensief gebruikt bos te kunnen uitvoeren.

Derhalve wil Staatsbosbeheer dat alle stedelijke functies in en in de omgeving van het bos worden heroverwogen.

B. Situatieschets

Daarnaast constateert Staatsbosbeheer dat in het bestemmingsplan in het noordelijke deel met de bestemming "Woongebied", ruimte is gelaten voor een 25 meter brede ecologische verbinding (Ecozone Almeerderhout - Oostvaarderswold). Het Kievitsbos maakt onderdeel uit van deze verbinding. De functionaliteit van een ecologische verbinding in stedelijk gebied is echter 50 meter, vanwege recreatief medegebruik door omwonenden. Dit recreatief medegebruik van de ecologische verbinding door omwonenden is in Almere Hout Noord zeer aannemelijk, gezien de afstanden van de woongebieden tot de groenvoorzieningen. Staatsbosbeheer constateert dat door deze geringe voorzienings breedte van 25 meter de ecologische waarde van het Kievitsbos verminderd. Staatsbosbeheer maakt derhalve bezwaar tegen de breedte van de verbinding.

Motivering gemeente Almere inzake nieuwe situatie

In replek op onze inspraakreactie van deze strekking geeft de gemeente Almere aan dat de bestemming van het Kievitsbos (incl. de opgenomen wijzigingsbevoegdheden) voldoende breedte voor een optimale inpassing van de ecologische verbindingzone biedt. De ecologische verbinding wordt in overleg met de stadsecoloog van voldoende breedte voorzien zodat deze zone ook echt als zodanig kan fungeren. Staatsbosbeheer doet in dezen echter niet op het Kievitsbos als onderdeel van de Ecozone, maar juist op het gedeelte ten noorden daarvan, parallel aan de Kievitsweg en Paradijsvogelweg. Door het realiseren van woningen nabij deze wegen, waarlangs de Ecozone ook loopt, wordt een goed ecologisch functioneren aldaar verhinderd. Derhalve wordt landelijk de norm van 50 meter breedte aangehouden in stedelijk gebied.

Zienswijze

Ter plaatse van de verbinding nabij de Kievitsweg en de Paradijsvogelweg bedraagt deze in de huidige plannen 25 meter. Doordat de maat van de ecologische verbinding hier te gering is, zal het ecologisch functioneren van de verbinding niet meer plaatsvinden. Daardoor zullen de ecologische waarden in het Kievitsbos afnemen. De stedelijke functies nabij de verbinding, die het ecologisch functioneren belemmeren, dienen uit het bestemmingsplan te worden geschrapt.

Resumé

Resumerend willen wij dat:

- ten aanzien van de bestemming "Verkeer" (aanduiding infrastructuur);
 - A. de bestemming "Verkeer" (Verlengde Tussenring) ter plaatse van het Kievitsbos uit het bestemmingsplan wordt verwijderd.
- ten aanzien van de bestemming "Bos";
 - A. de mogelijkheden om stedelijke functies in de thans rustige bossen te creëren uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bos" worden heroverwogen,
 - B. de gemeente Almere de uit gemeentelijke expertise voortvloeiende te treffen mitigerende maatregelen ten behoeve van de bescherming van bevers concreet benoemt in de bestemmingsplantoelichting,
 - C. zowel de stedelijke functies in het Kievitsbos als aangrenzend aan het Kievitsbos, uit het ontwerp bestemmingsplan worden heroverwogen,
- ten aanzien van de bestemming "Bos" "Wijzigingsgebied 1" en "Wijzigingsgebied 2";
 - A. de twee wijzigingsbevoegdheden uit het ontwerp bestemmingsplan worden gehaald,
- ten aanzien van de bestemming "Woongebied";
 - A. zowel de stedelijke functies in het Kievitsbos als aangrenzend aan het Kievitsbos uit het ontwerp bestemmingsplan worden heroverwogen,
 - B. alle stedelijke functies in de nabijheid van de Ecozone Almeerderhout - Oostvaarderswold uit het bestemmingsplan worden heroverwogen om zodoende de functionaliteit niet te belemmeren.

Conclusie

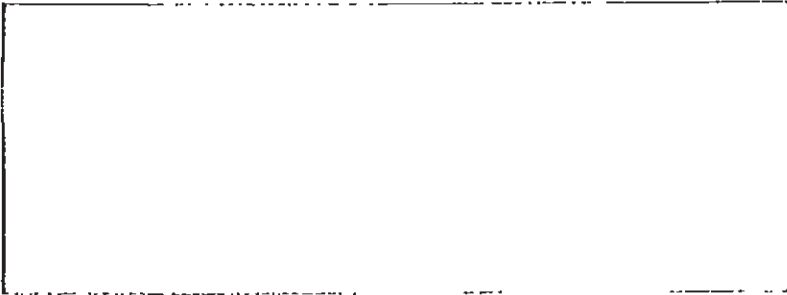
Met inachtneming van bovenstaande verzoek ik u om onze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan "Almere Hout Noord" gewijzigd vast te stellen zodanig dat aan de bezwaren tegemoet wordt gekomen.

Staatsbosbeheer onderkent echter het belang van de schaa sprong van Almere. Gezien de onderlinge relatie van de gemeente Almere en Staatsbosbeheer gaan wij er van uit dat onze bezwaren in goed onderling overleg besproken kunnen worden.

Met vriendelijke groet,

De directeur Staatsbosbeheer,
namens deze,

~~Regiodirecteur Oost~~



STICKER (op adreszide plakaten)

Brief met Verzekerservice
Valeur Déclarée



NL

Gewicht 62 gram

D-A-I



3SRPVL0338327



19

Gemeenteraad van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Ingekomen poststuk gemeente Almere	28 NOV 2011
Kenmerk Raan- griffie	Nr. 2035457
Fotokopie voor	
1	
2	
3	
4	

uw kenmerk
HW/898

ons kenmerk

datum
24 november 2011

bijlagen

onderwerp
ontwerp bestemmingsplan Almere
Hout Noord

e-mail

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij maken wij gebruik van de gelegenheid onze zienswijze te geven op het voorontwerp bestemmingsplan Almere Hout Noord. Het betreft een gezamenlijke zienswijze van de volgende organisaties:

- Vereniging Bedrijfskring Almere (VBA)
- Ondernemersvereniging Stadshart Almere (OVSA)
- Winkeliersvereniging Bultenmere
- Winkeliersvereniging Doemere
- Belangenvereniging Ondernemers Almere Haven (BVOH)
- Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland

Algemeen

Bovengenoemde partijen hebben gezamenlijk een zienswijze ingediend op het voorontwerp. Dat heeft deels tot aanpassing in het ontwerp geleid. Voor de gedeelten waar geen aanpassing heeft plaatsgevonden is onze reactie in deze zienswijze veelal gelijk aan onze reactie in de zienswijze op het voorontwerp.

Wij refereren in onze opmerkingen aan de hoofdstukken en paragrafen zoals gehanteerd in de digitale versie op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij zijn verheugd dat er voor Almere Hout Noord is gekozen voor een wijk met een sterke nadruk op economie en werk.

Hoofdstuk 4.2.2 Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied

Er wordt verwezen naar het provinciale beleid uit 2008. Voor zover ons bekend, is dit beleid recentelijk aangepast en opnieuw vastgesteld. Er dient derhalve inhoudelijk te worden getoetst en verwezen naar het geactualiseerde beleid uit 2011.



Hoofdstuk 4.3.2 Welstandnota Almere

Onderaan de pagina wordt vermeld dat het welstandniveau en de daarbij behorende criteria voor Hout Noord nog nader worden bepaald. Wij adviseren u dit niet te gedetailleerd en te dwingend vorm te geven. Met name voor het bedrijventerrein geldt dat de doelstelling van het bedrijventerrein is om zoveel mogelijk bedrijvigheid aan te trekken en vast te houden. Schoon, heel en veilig zijn belangrijke voorwaarden. Een nette uitstraling is ook van belang voor een ondernemer om zich op een bedrijventerrein te vestigen maar de ervaring leert dat de welstandswaarden die die uitstraling beogen vaak onnodig ver gaan en te gedetailleerd zijn waardoor ze voor (potentiële) ondernemers eerder afstotend dan aantrekkelijk werken.

In de reactienota is gesteld dat met deze opmerking rekening gehouden zal worden bij het opstellen van de welstandnota. Wij hechten eraan dat u als raad er op toe ziet dat dit daadwerkelijk zal gebeuren. In de reactienota wordt gesteld dat de gedachten uitgaan naar een 'basistoets plus'. Wij stellen voor om uit te gaan van de basistoets, welke voor ongeveer 80% van het grondgebied voor Almere geldt. De exacte uitstraling van het bedrijventerrein kan te zijner tijd worden overgelaten aan een georganiseerd overleg van het bedrijfsleven.

Hoofdstuk 5.2 Voorzieningen

Hier worden allerlei maatschappelijke functies omschreven. Wat ons betreft zijn dit maatschappelijke functies die thuishoren in een woonwijk en niet op een (binnenstedelijk) bedrijventerrein. Wij hebben echter de afgelopen jaren helaas moeten ervaren dat in toenemende mate maatschappelijke voorzieningen op bedrijventerreinen worden geplaatst omdat er in de woonwijken geen plaats meer voor is. De vestiging van een school op een bedrijventerrein is hier een voorbeeld van. Wij adviseren in het woongebied een strategische reserve op te nemen die de vestiging van maatschappelijke functies die wellicht nu nog niet voorzien zijn, in de toekomst mogelijk maken. Dit standpunt betekent niet dat er op een binnenstedelijk bedrijventerrein nooit een enkele maatschappelijke functie toegestaan zou mogen worden maar daarbij dient telkens als uitgangspunt te gelden dat de potentiële maatschappelijke functie het economisch functioneren van het bedrijventerrein versterkt. Dit in tegenstelling tot de helaas bestaande praktijk dat er bij gebrek aan ruimte in de wijk gezocht wordt naar een plek op een bedrijventerrein mits dit maar niet teveel last oplevert voor de bestaande bedrijven. Vanuit het bedrijfsleven bestaat dan ook bezwaar tegen de onderdelen van de Gemeentelijke Vestigings Visie die de vestiging van maatschappelijk voorzieningen op binnenstedelijke bedrijventerreinen mogelijk maakt.

Hoofdstuk 5.2 A6 Park: detailhandelzone

In de reactie op het voorontwerp hebben wij sterke bezwaren geuit tegen het mogelijk faciliteren van grootschalige detailhandelsontwikkelingen op het A6-Park. Wij constateren tot onze spijt dat de tekst in het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd is gebleven ten opzichte van de tekst van het voorontwerp. De kern van ons bezwaar is dat er in dit bestemmingsplan wordt gewerkt aan een detailhandelsontwikkeling zonder dat wordt gekeken naar de actuele stand van zaken rondom detailhandel in Almere en de onderlinge samenhang van verschillende ontwikkelingen in de Almeerse detailhandel.

Hier wrekt zich het feit dat het de gemeentelijke organisatie sinds 2009 niet lukt om tot actualisering van het detailhandelsbeleid te komen. Het laatste beleid stamt uit 2004. Een actueel beleid dat alle ontwikkelingen in samenhang beschrijft is hard nodig. Individuele ontwikkelingen, zoals de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan, dienen aan een actueel beleid te kunnen worden getoetst.



Om de totstandkoming van een geactualiseerd detailhandelsbeleid, dat oog heeft voor de marktontwikkelingen, te bespoedigen hebben de partijen die deze zienswijze gezamenlijk indienen, aangevuld met het Hoofdbedrijfschap Detailhandel een Manifest Detailhandel Almere opgesteld en in november aan de wethouder Economische Ontwikkeling overhandigd. Dit Manifest is ook naar uw raad gestuurd. De kernboodschap uit het Manifest is dat er pas op de plaats gemaakt moet worden met het toevoegen van meer vierkante meters detailhandel in Almere. Om de detailhandelstructuur in Almere in de toekomst te laten groeien is een gezond fundament van bestaande detailhandel noodzakelijk.

De indieners van deze zienswijze pleiten voor het schrappen van de mogelijkheid om op het A6-park een grootschalige detailhandelontwikkeling mogelijk te maken zolang er geen geactualiseerd detailhandelsbeleid is vastgesteld dat overtuigende waarborgen biedt die voorkomen dat er een overschot aan detailhandel ontstaat waardoor de centrumfuncties worden aangetast. Dat beleid dient dan ook heldere keuzes te bevatten voor de toekomst van Doemere. De mogelijke ontwikkeling van grootschalige woonconcepten op A6-park zal onherroepelijk gevolgen hebben voor de toekomst van Doemere en daarmee ook voor het winkelcentrum Buitenmere dat economisch verweven is met Doemere. Het is ons inziens onverantwoordelijk nu een bestemmingsplan vast te stellen voor het A6-park met de mogelijkheid voor een grootschalige detailhandelontwikkeling zonder beleidsmatig duidelijke keuzes te hebben gemaakt over de samenhang van de toekomstige detailhandelstructuur in Almere. Wij zijn niet gerustgesteld over de toezeggingen die worden voorgehouden met als strekking dat nieuwe ontwikkelingen dusdanig "thematisch" zijn of "echt een uitzonderlijk concept" betreffen dat ze niet concurreren met het bestaande detailhandelsaanbod. In de praktijk blijkt immers dat onder druk van economische ontwikkelingen het thematische of conceptuele karakter snel wordt losgelaten om de ontwikkeling niet te laten stagneren. De uitkomst is dan gewoon het toevoegen van extra detailhandel waardoor de bestaande centrumfuncties worden aangetast.

Een mogelijke ontwikkeling van detailhandel op het A6-park, in relatie tot de toekomst van Doemere dient ook te worden gezien in het licht van de SER-ladder. Die stelt dat eerst moet worden gekeken naar de mogelijkheid om bestaande locaties te herstructureren of te intensiveren. Dit is ook het uitgangspunt van de provinciale *beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied 2011*.

De tekst van het ontwerp bestemmingsplan stamt uit 2009, zo blijkt uit de formulering "...de actualisering van de nota die in de loop van 2010 zal worden vastgesteld". Het is nu bijna 2012. Dat de tekst in het ontwerp niet is aangepast en geactualiseerd, ook na opmerkingen van ons in onze reactie op het voorontwerp, is onbegrijpelijk.

A6 Park: duurzaamheid

Wij zijn voorstander van duurzaam ontwikkelen en duurzaam bouwen. De uitvoering daarvan dient wat ons betreft te geschieden door middel van stimuleren en vertellen. Niet door voorschriften en dwingen. Dat betekent dat er geen strenge voorschriften moeten komen voor het gebruik van materialen. Hetzelfde geldt voor de voorgenomen strikte duurzaamheidselen. Dit schrikt ondernemers af. De vraag dient gesteld te worden 'voor wie wil je een duurzaam bedrijventerrein?'. Voor de Bühne of voor de ondernemers en de stad? De passage over het 'duurzaamheidsplatform' getuigt van een sterk wensdenken. Ons advies is te ontwikkelen op basis van marktvraag, niet op basis van wensdenken. Voorop bij de ontwikkeling staat het concept van Excellent Gastheerschap. De randvoorwaarden dienen dusdanig geformuleerd te zijn dat ondernemers optimaal de waarde van hun onderneming kunnen laten groeien. Wij zijn positief over een ruime en groene opzet mits het functioneel groen betreft bijvoorbeeld in



combinatie met parkeren of veilige wandelpaden. Bij duurzaamheid kan mogelijk ook worden gedacht aan de uitwisseling van warmte tussen bedrijven (onderling) en woningen.

Hoofdstuk 5.3.3 Langzaam verkeer

Er is een fietsverbinding gepland over de A6 die een aansluiting vormt tussen het bestaande gebied van Almere en de nieuwe woonwijk. Wij adviseren die verbinding niet over het bedrijventerrein te laten lopen of te laten kruisen met wegen die het bedrijventerrein bedienen in verband met veiligheid.

Hoofdstuk 6.3 Economische uitvoerbaarheid

Wij adviseren in deze paragraaf een passage op te nemen over de economische gevolgen en de effecten op de grondexploitatie in het geval in de toekomst er geen uitgebreide detailhandelsontwikkeling op A6-park zal gaan plaatsvinden.

Regels bestemmingsplan Almere Hout Noord

Bij artikel 4.1 lid a staan 'maatschappelijke voorzieningen' genoemd. Dat moet ons inziens worden geschrapt, ook voor de binnenstedelijke bedrijventerreinen. Als voorbeelden gelden scholen, kerken, verpleeghuizen, bioscopen, bowlingcentra. Maatschappelijke voorzieningen dienen te worden gevestigd in het woongebied. Wij stellen voor een regeling op te nemen dat burgemeester en wethouders een ontheffing kunnen verlenen aan een maatschappelijke voorziening voor vestiging op het bedrijventerrein onder de voorwaarde dat deze maatschappelijke voorziening de functie van het bedrijventerrein als bedrijventerrein versterkt en nadat hierover een zwaarwegend advies is afgegeven door een voor het bedrijventerrein representatieve organisatie van ondernemers zoals een ondernemersvereniging.

Wij stellen voor artikel 4 lid 1 sub h (weldegang voor paarden) te schrappen. We snappen niet wat voor toegevoegde waarde dit heeft voor een bedrijventerrein. Hetzelfde geldt voor artikel 9 lid 1 sub m.

Wij stellen voor artikel 9 lid 1 sub e (detailhandel, uitsluitend gericht op perifere detailhandel en grootschalige detailhandel) te schrappen. Dit in het verlengde van onze opmerkingen bij hoofdstuk 5.2 van de Toelichting.

Wij stellen voor artikel 9 lid 1 sub g (cultuur en ontspanning) te schrappen. Deze functie hoort in het woongedeelte. In ons voorstel wordt grootschalige detailhandel ook geschrapt. Van een combinatie van ontspanning en cultuur met grootschalige detailhandel is in dat geval dus geen sprake.

Graag vernemen wij uw reactie op bovenstaande gezamenlijke zienswijze.

Hoogachtend,

Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland



Directeur
Vereniging Bedrijfskring Almere



Directeur
Ondernemers Vereniging Stadshart Almere



Voorzitter
Winkeliersvereniging Buitenmere



Voorzitter
Winkeliersvereniging DoeMere



Bestuurder
Belangenvereniging Ondernemers Almere Haven



25

Aan de raad van de gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Regio Almere Justitie Gemeente Almere	- 2 DEC 2011
Zienswijze	Nr. 2045005
Raads- griffie	Fotokopie voor
<input type="checkbox"/> ja	1
<input type="checkbox"/> neen	2
	3
	4

Verzenddatum
28 NOV. 2011

Bijlagen

Uw kenmerk

Ons kenmerk
1249365

Onderwerp
Zienswijze bestemmingsplan "Almere Hout-Noord"

Geacht college,

U heeft ons van in kennis gesteld dat het ontwerp-bestemmingsplan "Almere Hout-Noord" met ingang van 17 oktober 2011 ter inzage ligt.

Inleiding

De opmerkingen uit het vooroverleg zijn over het algemeen goed verwerkt. In de vooroverlegreactie zijn ook opmerkingen gemaakt over het provinciale windenergiebeleid. Hier willen wij in deze zienswijze nader op ingaan. Deze opmerkingen worden gemaakt in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een vaststelling van een gemeentelijk bestemmingsplan. Dit houdt tevens in dat wij zonedig gebruik van ons instrumentarium van de Wet ruimtelijke ordening kunnen maken nadat uw raad het plan heeft vastgesteld.

Inhoud zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt ruimte aan de ontwikkeling van kleinschalige windturbines in Almere Hout Noord. Daarnaast wordt in het plan de mogelijkheid van de realisatie van 3 grote windturbines in het noorden van het plangebied geopperd. In beide gevallen is er in principe sprake van strijdigheid met de provinciale beleidsregel Windmolens 2008.

Ten aanzien van de grote windturbines is deze strijdigheid bij herhaling gecommuniceerd. Daarbij heeft de provincie ook de wens uitgesproken dat Almere een samenhangende visie op windenergie in het stedelijk gebied ontwikkelt ten aanzien van de plaatsing van grote windturbines. Binnen een dergelijke visie zouden de voornoemde 3 windturbines dan gepositioneerd dienen te worden. Vooralsnog heeft de provincie een dergelijke visie niet ontvangen. Hierover gaan wij graag met u in gesprek tijdens het reeds geagendeerde overleg tussen de portefeuillehouders ruimtelijke ordening.

Per brief van 26 oktober jl. heeft het College van Gedeputeerde Staten de intentie uitgesproken om ruimte te willen bieden voor de plaatsing van kleinschalige windturbines. Dit in lijn met de afspraken die gemaakt zijn in IAK verband waarbij ten aanzien van duurzaamheid ruimte wordt geboden voor beleidsinnovatie. Het provinciale windenergiebeleid heeft als doel het realiseren van een regionale landschappelijke kwaliteitsslag voor het windlandschap. De realisatie van kleinschalige windturbines speelt daarbij naar onze mening geen rol; gezien hun beperkte



PROVINCIE FLEVOLAND

Bladnummer

2

Ons kenmerk:

1249365

opwekkingscapaciteit en hun ruimtelijke impact die zich beperkt tot het stedelijke niveau. Hierbij gaan wij wel uit van een directe fysieke en ruimtelijke koppeling tussen een kleinschalige windturbine en een bedrijf of woning.

Wij verzoeken u het plan met ons af te stemmen voordat u tot vaststelling van het plan overgaat.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,

de secretaris,

de voorzitter



Planologisch en Juridisch Adviesbureau Pasmaat advies

Het college van Burgemeester en wethouders
Leden van de gemeenteraad van Almere

Postbus 200
1300 AE Almere

Litholjen, 19 oktober 2013 per fax van 20 oktober 2013

Geacht college, geachte raadsleden,

Ingekomen poststuk gemeente Almere	22 OKT 2013
Overschikking RAAD GRIFFIE	Nr. 3139392
Ontvanger	Fotokopie voor
Bereikbaar	1
<input type="checkbox"/> ja	2
<input type="checkbox"/> nee	3
	4

Op 28 augustus 2013 heeft mijn cliënt, de heer [naam], directeur van Mondia Investments, een zienswijze ingediend tegen het ontwerp exploitatieplan Almere Hout Noord. Voor de inhoud van de zienswijze verwijst ik kortheidshalve naar de ingediende zienswijze.

Per brief van 3 oktober heeft u cliënt ervan in kennis gesteld dat de zienswijze te laat was ingediend en dat cliënt gedurende twee weken in de gelegenheid werd gesteld om aan te tonen waarom hij verschoonbaar te laat was met het indienen van de zienswijze. Overigens ben er ik erover verbaasd dat u blijkbaar meer dan een maand nodig heeft om uw brief te sturen, terwijl cliënt amper twee weken de tijd krijgt om hierop te reageren. Daarbij is uw brief ook nog veel later bezorgd dan de dagtekening van 3 oktober 2013. Om deze reden ontvangt u de reactie pas net voor het verstrijken van de door u genoemde termijn.

Overigens blijkt uit uw brief dat uw gemeente voornemens is om de raad een gecombineerd besluit voor te leggen om zowel het exploitatieplan als het bestemmingsplan vast te stellen. Om deze reden verzoek ik u bij deze om de ingediende zienswijze van 28 augustus ook aan te merken als een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Ik besef dat cliënt daarmee ook te laat is maar ook hiervoor is cliënt verschoonbaar om de volgende redenen

Verschoonbaarheid

U heeft uw ontwerp exploitatieplan 'Almere Hout Noord' ter inzage gelegd in de zomerperiode van 10 juni 2013 tot en met 22 juli 2013. Veel gemeentes publiceren dergelijke belangrijke besluiten niet in de zomerperiode omdat dan veel mensen met vakantie zijn en zij ander het risico lopen dat zij een dergelijke belangrijke publicatie missen. Dit was ook het geval bij cliënt. Hij was niet in de gelegenheid om uw publicatie te zien en hierop tijdig te reageren vanwege de zomerperiode. Bovendien heb ik geen publicatie aangetroffen in de Staatscourant waaruit bleek dat een dergelijk belangrijk besluit werd aangekondigd. Graag ontvang ik van u uw beleid omtrent het wel of niet mogen publiceren in de vakantieperiode en uw advertentie in de Staatscourant waaruit blijkt dat dit besluit door u duidelijk en herkenbaar voor een ieder is weergegeven.

Voorgaande geldt ook voor uw ontwerp-bestemmingsplan 'Almere Hout Noord'. Graag ontvang ik hiervan de publicatiedatum, de periode dat dit plan ter inzage heeft gelegen en de betreffende publicaties in de Staatscourant van zowel de vooraankondiging dat u een bestemmingsplan ging herzien, zoals tegenwoordig verplicht is, en van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan.

Na ontvangst van de genoemde stukken behoud ik mij namens cliënt het recht voor om alsnog uitgebreider te reageren en de zienswijzen aan te vullen en/of onderhavige verschoningsbrief aan te vullen.

Hoogachtend,
Namens en Mondia Investments,

Pasmaat advies

Bestemmingsplannen, Ruimtelijke onderbouwingen, Planschaderisico-analyses, Juridisch advies

Batterijstraat 1
5396 NT Lithoijen (Oss)

0412 - 48 48 22

info@pasmaat.com

www.pasmaat.com



BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ



Het college van Burgemeester en wethouders
Leden van de gemeenteraad van Almere
Postbus 200
1300 AE Almere

Boulevard 5
3707 BK Zeist
Postbus 331
3700 AH Zeist
Tel: +31 (0)30 275 96 60
Fax: +31(0)30 273 20 56
info@mondiainvestments.nl
www.mondiainvestments.nl
KvK 30107785

Zeist, 28 augustus 2013

Ref.: JP/AS/13.141

Betreft: Exploitatieplan Almere-Hout Noord

Geacht college, geachte raadsleden,

Wij hebben begrepen dat de gemeenteraad zich binnenkort gaat uitspreken over het wel of niet vaststellen van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan voor – onder andere – het nieuwe winkelcentrum in Almere Hout Noord waarbij 8.500 m² aan winkelruimte zal worden toegevoegd. Beseffende dat wij te laat zijn voor het indienen van een zienswijze willen we u toch het volgende onder de aandacht brengen en wij vertrouwen erop dat u dit schrijven van ons toch meeweegt in uw beslissing tot het wel of niet vaststellen of gewijzigd vaststellen van het exploitatieplan met daarbij wijzend op de gevolgen die dit heeft voor het bestemmingsplan.

Wij zijn eigenaar van blok 3 van het winkelcentrum in Almere Buiten. Ondanks dat ons gedeelte van het winkelcentrum nu nog vrijwel geheel is verhuurd merken wij dat er in de omliggende blokken veel leegstand is en dat er ook steeds meer leegstand ontstaat. Dit is overigens een landelijke trend waarbij steeds meer winkelcentra leeg komen te staan. Zoals u weet leidt leegstand tot verpaupering en achteruitgang van de omgeving met allerlei sociale negatieve aspecten tot gevolg zoals onveiligheid. Het ziet er – zeker op korte termijn – niet naar uit dat de markt voor verhuur van winkelruimte gaat verbeteren maar eerder gaat verslechteren, mede door de online-verkopen en de crisis. Dit noopt tot bijsturen vanuit het bestuur van een gemeente ten opzichte van plannen die zijn bedacht voordat deze negatieve conjunctuur zich daadwerkelijk begon af te tekenen.

Het extra toevoegen van 8500m² aan winkelruimte binnen dit economische kader zal tot extra leegloop van winkelruimte in overige winkelcentra leiden in Almere, waaronder in Almere Buiten. Ook zal het bestemmen van deze nieuwe winkelruimte het bestemmen tot voornamelijk toekomstige leegstand van het nieuwe winkelcentrum zelf zijn. In het kader van het exploitatieplan dient te worden bedacht of het exploitatieplan nog wel actueel is toegesneden op de huidige economische situatie en of het wel zo wenselijk is om nu nog een dergelijke grote winkelmasa toe te voegen aan Almere. Wij zijn van mening dat dat onverantwoord en buitengewoon onwenselijk is. Slechts noodzakelijke winkels zoals een bakker, slager en groente-fruitwinkel en dergelijke zouden toegestaan moeten worden zodat de omwonenden daar terecht kunnen voor hun eerste levensbehoeften.

Voorts hebben wij begrepen dat bij dit winkelcentrum wordt voorzien in gratis parkeren, waar andere winkelcentra in uw gemeente zich geconfronteerd zien met betaald parkeren. Mocht dit het geval zijn dan is dit uiteraard oneerlijk op het gebied van concurrentie en zal grote gevolgen hebben voor het laagstandsniveau van de andere winkelcentra. Tenslotte willen wij u erop wijzen dat een winkelcentrum zich gezamenlijk moet ontwikkelen met het aantal daadwerkelijk te ontwikkelen woningen in een verzorgingsgebied. De tijd dat het bestemmen van woningen met voorzieningen ook leidt tot een zeker ontwikkeling hiervan is al ver achter ons gelegen. Het is uiterst onzeker of de woningen die nu staan gepland om te worden gebouwd wel daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd en op welke termijn dit gebeurt.

Kortom: wij zijn van mening dat uw plan niet meer voldoet aan de economische realiteit van dit moment en de komende planperiode en dat uw plan zal leiden tot meer problemen dan oplossingen. Wij verzoeken u dan ook om het exploitatieplan niet vast te stellen en het bestemmingsplan ook niet verder op deze wijze in procedure te brengen dan wel vast te stellen. Wellicht is het verstandiger om te komen tot een andere ontwikkeling die meer past in de huidige economische situatie.

Mocht u toch willen besluiten om akkoord te gaan met het exploitatieplan/bestemmingsplan dan verzoeken wij u om in ieder geval te bedingen dat ook in dit winkelcentrum sprake zal zijn van betaald parkeren, conform de voorwaarden die u ook hanteert in andere centra. Daarnaast verzoeken wij u dringend om minimaal ervoor te zorgen dat het aantal vierkante meters aan voorzieningen gelijkmatig wordt aangebracht met het aantal gebouwde en verkochte woningen. Dit kunt u als voorwaarde opnemen in uw exploitatieplan of u kunt een wijzigingsbevoegdheid opnemen in uw bestemmingsplan waarin dit op deze wijze wordt geregeld.

Wij zijn van mening dat een dergelijke omvangrijke uitbreiding van detailhandel, zo dicht gelegen bij Buiten Mere, onverantwoord is en zouden graag met de gemeente in gesprek komen om hierover van gedachten te wisselen. Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet en verzoeken u om bij de verdere besluitvorming hiermee rekening te houden.

Hoogachtend,
Mondia Investments P.V.